



Joonis 1: Kujunduse alusena kasutatud Maa- ja Ruumiameti fotolao kaldaaerofotot  
ID7390301\_2023-05-15

# Paluküla Leemendi kinnistu detailplaneering

Planeeringuala:	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Paluküla, Leemendi kinnistu
Planeeringu koostamise korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Toivo Saue
Planeeringu koostamise aeg:	November 2025
Väljatrükk:	25.03.2026
Töö number:	DP25-04

## 1. SELETUSKIRI

### Sisukord

1. Üldandmed.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise vajaduse asjaolud ning menetluse käik.....	4
2. Planeeringuala ja selle mõjuala.....	7
2.1. Asukoht.....	7
2.2. Maakasutus, sihtotstarve ja kitsendused.....	8
2.3. Loodus- ja kultuurikeskkond.....	9
2.4. Ehitised, tehnosüsteemid.....	9
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	9
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja valiku põhjendused.....	13
4.1. Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.....	13
4.2. Hoonestusala ja ehitusõiguse määramine.....	14
4.3. Tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine.....	14
4.4. Ehituslike tingimuste määramine.....	15
4.5. Arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	17
4.6. Liikluskorraldus.....	18
4.7. Haljastus ja heakord.....	19
4.8. Tegevused maaparandussüsteemi piirkonnas.....	20
4.9. Kitsenduste vajaduse määramine.....	20
4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	21
4.11. Mürä-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	22
5. Planeeringu elluviimine.....	22
5.1. Projekteerimine.....	22
5.2. Ehitamine.....	23
5.3. Planeeringu elluviimise mõjud.....	24

## 2. JOONISED

Joonis 1.1. Tugiplaani .....	25
Joonis 1.2. Põhijoonis .....	26
Joonis 1.3. Liikluslahendus .....	27

## 3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

### 1. Menetlusdokumendid

Lisa 1.1. Keskkonnaameti 15.01.2025 seisukoht nr 6-2/25/59-3 .....	28
Lisa 1.2. Maa- ja Ruumiameti 24.01.2025 seisukoht nr 6-3/25/73-3 .....	29
Lisa 1.3. Transpordiameti 24.01.2025 seisukoht 7.2-2/25/73-2 .....	30
Lisa 1.4. Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakonna 24.01.2025 seisukoht 6-3/25/73-6 .....	33
Lisa 1.5. Hiiumaa Vallavolikogu 09.04.2025 keskkonna- ja ehituskomisjoni koosoleku protokoll .....	35
Lisa 1.6. Hiiumaa Vallavolikogu 17.04.2025 otsus nr 241 .....	43

---

Lisa 1.7. Hiiumaa Vallavolikogu 17.04.2025 otsus nr 241 lisa 1 .....	46
Lisa 1.8. Hiiumaa Vallavolikogu 17.04.2025 otsus nr 241 lisa 2 .....	51
Lisa 1.9. Elektrilevi OÜ 12.12.2025 tehnilised tingimused nr 507362 .....	60
Lisa 1.10. Maa- ja Ruumiameti 04.02.2026 arvamus nr 6-3/25/73-9 .....	62
Lisa 1.11. Keskkonnaameti 03.03.2026 arvamus nr 6-2/26/988-2 .....	63
Lisa 1.12. Detailplaneeringu 20.03.2026 eskiisi avaliku arutelu protokoll .....	65
<b><u>2. Uuringute dokumendid</u></b>	
Lisa 2.1. Leemendi kinnistu maa-ala plaan tehnovõrkudega, AP Geodeesia OÜ töö nr AP25_109-1, 11.07.2025 .....	66
<b><u>3. Lepingud</u></b>	
Lisa 3.1. Detailplaneeringu koostamise ning finantseerimise haldusleping .....	72
<b><u>4. Muud lisad</u></b>	
Lisa 4.1. Ruumilised illustratsioonid .....	77

## 1. Üldandmed

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid

Planeeringuala:	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Paluküla, Leemendi kinnistu ( <i>katastritunnus 63901:001:0892, kinnistu nr 670933</i> )
Detailplaneeringu koostamise alus:	Hiiumaa Vallavolikogu 17.04.2025 otsus nr 241 <sup>1</sup> „Palukülas asuva Leemendi kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:	Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu muutmine, muutes planeeringualal juhtotstarbe elamumaaks ja lubades Leemendi kinnistule väiksemat elamukrunti kui 1,0 ha, Leemendi kinnistule ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks, hoonestusala ja ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine, haljastuse ja heakorra põhimõtete ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohtade määramine
Detailplaneeringust huvitatud isik:	Toivo Saue
Detailplaneeringu koostamise korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
Detailplaneeringu koostaja:	AA Arhitektid OÜ Arhitekt Margus Veskimeister ( <i>diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7, Eesti Arhitektide Liidu kutse nr 156251</i> ) Projektijuht, tehnik: Arno Kuusk
Detailplaneeringu koostamise aeg:	November 2025
Toimiku koostamisel kasutatud uuringud:	AP Geodeesia OÜ töö nr AP25_109, 11.07.2025, Leemendi kinnistu maa-ala plaan tehnovõrkudega

### 1.2. Detailplaneeringu koostamise vajaduse asjaolud ning menetluse käik

Detailplaneering on dokument, mis koondab endas konkreetse ala väärtusi ja sellele tuginevaid arengu suunamise ideid maa kasutamiseks parimal võimalikul moel. Planeering on koostatud sellises üldistusastmes, mis toob välja olulisemad avalikes ja erahuvides vajalikud

1 Hiiumaa Vallavolikogu 17.04.2025 otsus nr 241: <https://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=373585>

kokkuleppelised lahendused, kuid samas jätab võimaluse määrata detailsemad ruumiotsused planeeringu elluviimiseks läbi ehitusprojektide.

### **Paluküla Leemendi kinnistu detailplaneeringu koostamise vajaduse asjaolud ning detailplaneeringu menetluse käik enne detailplaneeringu koostamist:**

- Leemendi kinnistu paikneb Pühalepa küla detailplaneeringu koostamise kohustuseta hajaasustusalal, kus on üldplaneeringuga määratud minimaalseks elamukrundi suuruseks 1,0 ha.
- detailplaneeringust huvitatud isik esitas 02.12.2024 Hiiumaa Vallavalitsusele taotluse üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algatamiseks, et võimaldada ehitusõiguse määramine 0,8 ha suurusele kinnistule;
- Hiiumaa Vallavalitsus koostas 02.01.2025 eelhinnangu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta, mis jõudis kokkuvõttes järeldusele, et kuna planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, pole ette näha olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega. Keskkonnamõju eelhinnangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. Puudub oluline mõju Natura 2000 võrgustiku kaitse-eesmärkidele. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades;
- Keskkonnaamet (KeA) esitas 15.01.2025 kirjaga nr 6-2/25/59-3 seisukoha, et menetletava Leemendi kinnistu detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 22 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonningimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus PlanS § 126 lg-s 1 määratud ülesannete täitmisel ning et Keskkonnaametil puuduvad ettepanekud lähteseisukohtadele;
- Maa- ja Ruumiameti (MaRu) maaparanduse osakond esitas 24.01.2025 kirjaga nr 6-3/25/73-3 seisukoha, et detailplaneering maaparandussüsteemi ei mõjuta ning puuduvad vastuväited detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta;
- Transpordiamet (TraM) esitas 24.01.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/73-2 seisukoha, milles tõi välja tehnilised tingimused ja kooskõlastusvajaduse edasiseks menetlemiseks;
- Maa- ja Ruumiamet (MaRu) esitas 03.03.2025 kirjaga nr 6-3/25/73-6 seisukoha, et detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas algatada juhul, kui KSH eelhinnangus on põhjendatult leitud, et tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning palus detailplaneeringu eelnõu esitada MaRu arvamuse avaldamiseks ning täiendavate koostöötegitajate ja kaasatavate määramiseks;
- Hiiumaa Vallavolikogu keskkonna- ja ehituskomisjon arutas detailplaneeringu koostamise algatamise eelnõud 09.04.2025 koosolekul ja otsustas suunata eelnõu volikogu istungile otsustamiseks;

- Hiiumaa Vallavolikogu algatas 17.04.2025 otsusega nr 241 detailplaneeringu koostamise ning kinnitas detailplaneeringu lähteseisukohad. Sama otsusega jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Lähtuvalt planeeringuala asukohast, olemasolevast looduslikust situatsioonist, kehtivatest kitsendustest ja muudest asjakohastest oludest, arvestatakse detailplaneeringu koostamisel kõrgema liigi planeeringute, asjakohaste seaduste ja nendest tulenevate määrustega:

- Planeerimisseadus (PlanS)<sup>2</sup>;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”<sup>3</sup>;
- Ehitusseadustik<sup>4</sup>;
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid”<sup>5</sup>;
- Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”<sup>6</sup>;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”<sup>7</sup>;
- Hiiu maakonnaplaneering 2030+<sup>8</sup>;
- Pühalepa valla keskosa üldplaneering<sup>9</sup>;
- Tuleohutuse seadus<sup>10</sup>;
- Jäätmeseadus<sup>11</sup>;
- Veeseadus<sup>12</sup>;
- Looduskaitse seadus<sup>13</sup>;
- Maaparandusseadus<sup>14</sup>.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

---

2 Planeerimisseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072025036>

3 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” : <https://www.riigiteataja.ee/akt/121102022002>

4 Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072025039>

5 Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/122112023009>

6 Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105102016004>

7 Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” : <https://www.riigiteataja.ee/akt/127052020002>

8 Hiiu maakonnaplaneering 2030+: <https://planeeringud.ee/plank-web/#!/planning/detail/10100013>

9 Pühalepa valla keskosa üldplaneering: <https://vald.hiiumaa.ee/elukeskkond-transport-ehitus/planeerimine-ja-ehitus/kehtivad-uldplaneeringud#puhalepa>

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

11 Jäätmeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072025057>

12 Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072025070>

13 Looduskaitse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/112072025017>

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

## 2. Planeeringuala ja selle mõjuala

### 2.1. Asukoht

Planeeringuala on hoonestamata Leemendi kinnistu Paluküla külas, pindalaga 8035 m<sup>2</sup>. Kinnistu piirneb põhjast riigimaanteeaga nr 12109 Palade–Tubala tee.

Tabel 1: Planeeritava Leemendi kinnistu andmed

Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

Tunnus	63901:001:0892 <sup>15</sup>
Lähiaadress	Leemendi
Asustusüksus	Paluküla
Omavalitsus	Hiiumaa vald
Maakond	Hiiu maakond
Moodustamise aeg	01.02.1996
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	8035,0 m <sup>2</sup>
Sh metsamaa	7171,0 m <sup>2</sup>
Sh muu maa	864,0 m <sup>2</sup>
Kinnistu nr	670933
Omandivorm	Eraomand

Tabel 2: Tabel 2: Planeeringualaga piirnevate kinnistute andmed

Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Saue	63901:001:0082	30192,0 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
Mardikoppel	63901:001:0506	328192,0 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
12109 Palade-Tubala tee	63901:001:4430	82320,0 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%

15 Leemendi maatükk: <https://minu.kataster.ee/cadastre/63901:001:0892>



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

Kärda keskus asub planeeringuala ligikaudu 5,5 km kaugusel, Palade kool ja lasteaed 3 km raadiuses.

Planeeringuala mõjuala hõlmab otses mõjuala (Leemendi kinnistu ja sellega vahetult külgnevad maaüksused) ning laiendatud mõjuala (Palade–Tubala riigitee vastav lõik ja sellega külgnev maastik Paluküla–Palade piirkonnas, mille kaudu avalduvad liiklus- ja kasutusmõjud ning kus paiknevad planeeringualaga seonduvad teenused ja taristu). Arvestades, et planeeringuga kavandatakse planeeringualale üksikelamu rajamist, on mõjuala ulatus piiratud – tegemist on valdavalt kohaliku, mitte piirkondliku ega vallaülese mõjuga.

## 2.2. Maakasutus, sihtotstarve ja kitsendused

Kinnistu on katastris maatulundusmaa sihtotstarbega. Maa-alal kasvavad puud.

Planeeringualal kehtivad kitsendused:

Tabel 3: Planeeringualal kehtivad kitsendused ja piirangud

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

Kitsendust põhjustav objekt	Kitsenduse nimi	ID	Kitsendust põhjustava objekti andmete allikas	Kattuv pindala
Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin)	Elektripaigaldise kaitsevöönd	3463189	OÜ Elektrilevi	948,12 m <sup>2</sup>
Maaparandus-süsteem	Maaparandushoiu-ala	7116410020150001	Maaparandus-süsteemide	37,46 m <sup>2</sup>

Maantee 12109 Palade-Tubala tee	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	12109	register Teeregister	1498,44 m <sup>2</sup>
------------------------------------	--------------------------------------	-------	-------------------------	------------------------

### 2.3. Loodus- ja kultuurikeskkond

Eesti looduse infosüsteemi<sup>16</sup> ja Keskkonnaameti andmetel ei asu planeeringualal kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaiku ega kaitstava looduse üksikobjekte, piirkonnas ei ole registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti ega elupaiku.

Planeeringuala jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonda ning lähim Natura 2000 ala (Väinamere hoiuala) paikneb umbes 2,4 km kaugusel, seega puudub otsene survetegur Natura kaitse-eesmärkidele.

Kultuurimälestisi ega miljöövääruslikke hooneid planeeringualal ja vahetus läheduses ei ole.

### 2.4. Ehitised, tehnosüsteemid

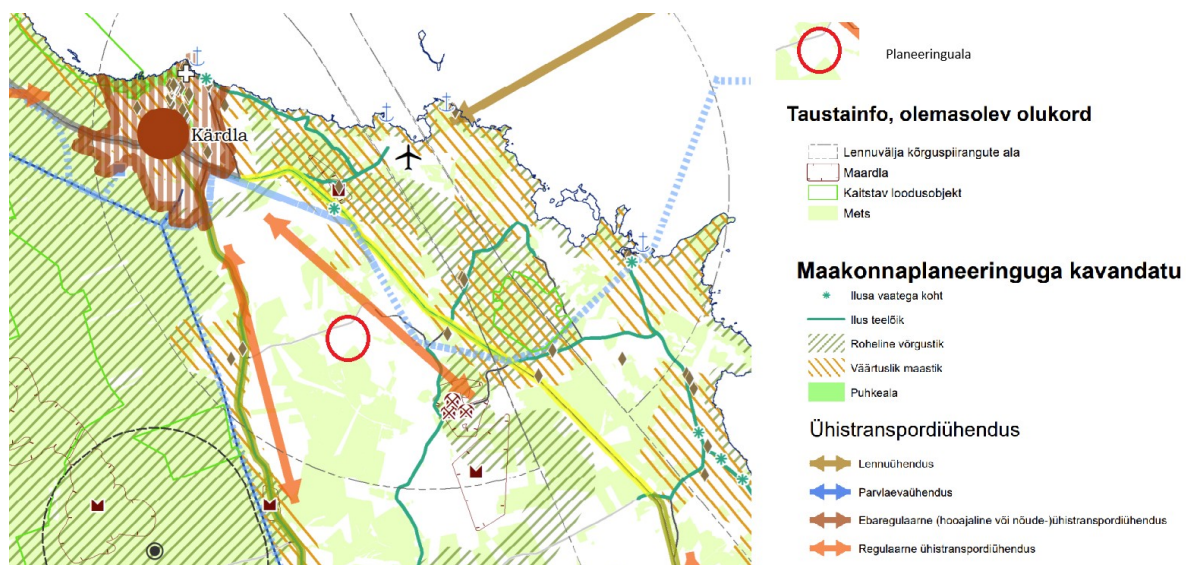
Planeeringuala piirneb Palade–Tubala riigimaanteeaga, mille keskmine ööpäevane liiklussagedus on 55 autot ööpäevas.

Piirkonnas on olemas elektrivõrk (õhuliin ja alajaam). Riigitee servas kulgeb lairibavõrk ELA, mis on üle-Eestiline fiiberoptilisel kaablil põhinev baasvõrk, mille rajamisel ei ehitatud välja lõppühendusi baasvõrgust lõppklientideni. Ühiskanalisatsiooni ega -veevõrku piirkonnas ei ole – olemasolevate hoonete veevarustus ja kanalisatsioon põhinevad lokaalsetel lahendustel.

## 3. Ruumilise arengu eesmärgid

Hiiu maakonnaplaneering 2030+ käsitleb ala nõrgalt kaitstud põhjaveega ning Kärkla lennuvälja kõrguspiirangutega alana, kuid ei keela elamuehitust. Transpordiameti seisukohtade järgi on lennuvälja piirangupindade alal maksimaalne lubatav ehitise kõrgus 37 m, kuid detailplaneeringuga kavandatud suurim lubatud hoone kõrgus jääb sellest oluliselt madalamaks.

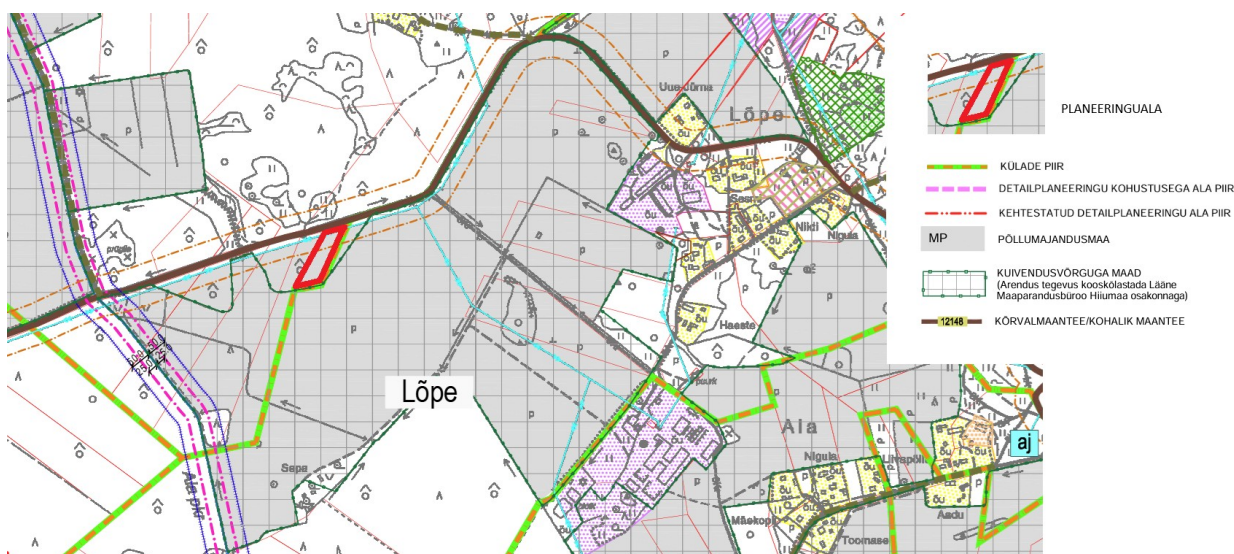
<sup>16</sup> Eesti looduse infosüsteem EELIS: <https://infoleht.keskkonnainfo.ee/>



Joonis 3: Väljavõte Hiiu maakonnaplaneering 2030+ põhijoonisest  
 Allikas: <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/10100013>

Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu kohaselt on piirkond traditsiooniline põllumajanduspiirkond - suurem osa maast on ja jääb põllu- ja metsamaaks, väiksem osa on kavandatud elamute ja rekreatsioonitegevusteks. Uute elamualade määramisel on eesmärgiks ratsionaalne maakasutus – eristada ehitusmaa ja põllumajandusmaa. Üldplaneeringuga määratud üldised tingimused ehitus- ja arendustegevuseks:

- üksikelamu lubatud kõrgus on üldjuhul kuni 9,0 m (harja kõrgus olemasolevast maapinnast);
- metsaalale rajatava elamukrundi puhul tuleb säilitada vähemalt 50% metsamaast – st kogu krundi ei tohi muuta õuealaks;
- võimalusel hoida hoonegruppide vahelist kaugust 100 m, et säiliks hajaasustuslik muster;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid;
- Paluküla on määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, kus tuleb säilitada küla omapära, vaated ja traditsiooniline ehituslaad, vajadusel avada ja hoida vaatekoridore ning vältida piirkonnale võõraid vorme.



Joonis 4: Väljavõte Pühalepa valla keskosa üldplaneeringust

Allikas: <https://vald.hiiumaa.ee/elukeskkond-transport-ehitus/planeerimine-ja-ehitus/kehtivad-uldplaneeringud#puhalepa>

2017. aastal ühinesid varasemalt eraldiseisvad Hiiumaa omavalitsused Hiiumaa vallaks. Hiiumaa vallavolikogu algatas 18. oktoobri 2018 otsusega nr 90 Hiiumaa valla uue üldplaneeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) koostamise. Uue üldplaneeringu eelnõu kohaselt on kavandatud maakasutuseks maalise kasutusega ala, mille tulenevalt asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest ei ole otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe määramine. Maalise asustuse ala hõlmab endas metsa- ja põllumaid ning teisi looduslikke kõlvikuid koos hajali paiknevate hoonegruppidega, mis moodustavad väiksemaid külakeskusi. Piirkonna arengut nähakse madala hoonestustihedusega - üksikud elamud või talukohad, mitte järjestikused väikekrundid või tihe külaehitus. Põldude, metsade ja rohumaade kasutus jätkub, elamud integreeritakse sellesse struktuuri. Detailplaneeringu koostamise perioodiks ei ole Hiiumaa valla uut üldplaneeringut vastu võetud ning avalikku väljapanekut ja arutelu korraldatud.

Ühe kilomeetri raadiuses planeeringualast ei ole algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid, mis võiksid omada mõju planeeritud tegevustele.

Kokkuvõttes järeldatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsi põhjal, et Leemendi kinnistu sobib väikese elamufunktsiooniga maaüksusena kasutamiseks, kui:

- maa juhtotstarve muudetakse põllumajandusmaalt elamumaaks;
- säilitatakse vähemalt 50% olemasolevast metsamaast;
- reovee- ja sademeveelahendus kavandatakse nõrgalt kaitstud põhjaveega ala kaitset tagaval viisil;

- juurdepääs ja liiklus lahendatakse Transpordiameti tingimustele vastavalt;
- arvestatakse üldplaneeringu arhitektuuri- ja miljööõudeid.

**Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu lahendus (st üks elamukrunt ca 0,8 ha suurusel kinnistul koos ehitusõigusega ühe elamu ja abihoonete rajamiseks) on tasakaalus maa- ja looduskeskkonna, asustusstruktuuri ning valla ruumilise arengu eesmärkidega ega eelda ulatuslikke avaliku sektori lisainvesteeringuid.**

## 4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja valiku põhjendused

Detailplaneeringuga määratakse kogu Leemendi kinnistu sihtotstarbeks elamumaa, krunti ei jagata väiksemateks üksusteks. Krundi põhikasutus on üksikelamu koos abihoonetega, lisaks elamukrundile tavapärased puhke- ja haljastusfunktsioonid.

### 4.1. Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu põhilahendust Leemendi kinnistu ulatuses kahes osas:

- muuta kinnistu juhtotstarve põllumajandusmaalt elamumaaks;
- lubada Leemendi kinnistule üks elamukrunt ca 0,8 ha suurusena (väiksem kui üldplaneeringus sätestatud 1,0 ha).

Maa- ja Ruumiameti ajalooliste kaartide ja ortofotode põhjal on ala olnud kasutuses metsaheinamaana. Maaparandussüsteemide rajamisel on ala jäetud põllusüsteemist välja, mistõttu on see kujunenud isetekkelise metsaga kaetud metsamaaks.

Pinnas (rähk- ja koreserikas rähkmuld) ning nõrgalt kaitstud põhjavesi muudavad ala intensiivseks põllumajanduslikuks kasutuseks väheatraktiivseks ja reostusriski tõttu ka riskantseks. Üksikelamu rajamine nõuetekohaste reovee- ja sademeveelahendustega on keskkonnariskide mõttes paremini kontrollitav kui potentsiaalne reostusriskiga põllumajanduslik tegevus.

Leemendi kinnistu asub Paluküla–Palade–Kärdla teljel, kus on iseloomulik hajaasustus – üksikud elamud ja majapidamised põllumajandusmaade ja metsalaikude vahel. Lähim elamu asub maantee vastasküljel umbes 200 m kaugusel. Detailplaneeringuga kavandatakse ainult üks elamu olemasolevale metsatukale. Arvestades ümbritseva maa ulatuslikku põllumajanduslikku kasutust, ei suurenda see piirkonna asustustiheduseni, mis oleks hajaasustuse põhimõtete vastuolus - pigem tugevdab see olemasolevat külamustrit.

Üldplaneeringu 1 ha minimaalse krundisuuruse eesmärk on vältida liigset tihendamist ja taristu ülemäärast koormamist. Leemendi kinnistu puhul on tegemist ajalooliselt väljakujunenud maatükiga, mis:

- on piisav ühe elamu ja abihoonete jaoks ning võimaldab säilitada vähemalt 50% metsamaast;
- ei eelda krundi täiendavat jagamist;
- ei tekita uut tiheasustusala ega detailplaneeringute ahelat.

Eeltoodu tõttu käsitletakse krundi minimaalsuuruse leevendamist põhjendatud üksikujuhtumi erandina, mis ei sea kahtluse alla üldplaneeringu üldist ruumistruktuuri ega uue üldplaneeringu eelnõu põhimõtteid.

Hiiu maakonnaplaneering käsitleb ala nõrgalt kaitstud põhjaveega ning Kärkla lennuvälja piirangupindade piirkonnana, kuid ei keela elamuehitust. Transpordiameti andmetel on piirangupindade alal maksimaalne lubatav ehitise kõrgus 37 m - detailplaneeringuga seatud suurim lubatud hoone kõrgus jääb sellest oluliselt madalamaks.

## 4.2. Hoonestusala ja ehitusõiguse määramine

Krundile määratakse üks hoonestusala (pindala ca 3474,2 m<sup>2</sup>), mis paigutatakse krundi kesk- ja lõunaossa. Hoonestusala ei kavandata riigitee kaitsevööndisse, kuna seal puudub väljakujunenud hoonestusjoon ja kaitsevööndis kehtivad EhS § 70 ja § 72 kohased piirangud.

Krundile määratakse ehitusõigus uute hoonete püstitamiseks:

- krundi kasutamise sihtotstarve: pereelamumaa 100% (EP);
- hoonete suurim lubatud arv: 4 (sh kuni 1 elamu ja kuni kolm abihoonet);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 400 m<sup>2</sup>;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: 9,0 m, hoonete korruselisus kuni 2.

Planeeritud hoonete arv, ehitisealune pind ning maksimaalne kõrgus ja korruselisus tulenevad maapiirkonnas levinud hoonestusmahtudest ning TP3 hoonestusele kehtivatest tuleohutuse nõuetest. Hoonestuse kõrgusele ja korruselisusele määratud maksimaalsed määrad kehtivad ka juhul kui projekteeritakse kõrgema tuleohuklassiga kui TP3 hooneid.

## 4.3. Tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine

Planeeritud kruntide elektrivarustuse tagamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 12.12.2025 tehnilised tingimused nr 507362, mille kohaselt tuleb tarbimiskohale näha ette Tihasemäe:(Hiiu) alajaamast 0,4 kV maakaabelliini rajamine kinnistu piirile rajatava liitumiskilbini. Elektritoide krundi piiril paiknevast liitumiskilbist kuni planeeritud hooneni rajatakse maakaabliga.

Veevarustuse tagamiseks rajatakse planeeringuala põhjaossa veevõtu puurkaev, mille veevõtt jääb alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas. Puurkaevu ümber määratakse 10 m raadiusega hooldusala, kus on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud erinevad tegevused (nt väetiste ja taimekaitsevahendite kasutamine, ohtlike ainete juhtimine põhjavette või pinnasesse, reoveesette kasutamine, sõnniku laotamine, saasteainete pinnasesse juhtimine jne). Puurkaevu täpse asukoha valikul peab arvesse võtma, et see paikneks planeeritud imbsüsteemist minimaalselt 60 m kaugusel ning maapinna reljeefi järgides ülesvoolu.

Planeeritud hoonestuse kanalisatsioonivarustuse tagamiseks rajatakse kinnistu lõunaossa lokaalne omapuhasti koos imbalaga. Puhasti ja hoonete vahele rajatakse maa-alused isevoolsed kanalisatsioonitorustikud. Puhasti ega imbala kohale ei ole lubatud istutada taimestikku, mis võib süsteemi rikkuda.

Puhasti tuleb rajada asukohta, kuhu on võimalik hooldus- ja puhastustöödeks läheneda vastava (raske)tehnikaga. Puhastis töödeldud vett on lubatud hajutatult immutada pinnasesse imbväljaku kaudu või juhtida kraavi järgmistel tingimustel:

- peale reovee bioloogilist puhastust peab heitvesi vastama keskkonnaministri määruse<sup>17</sup> nõuetele;
- tegevuste planeerimisel ja elluviimisel tuleb järgida Hiiumaa Vallavolikogu määruse<sup>18</sup> nõuetele;
- immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest;
- immutada või kraavi juhtida on lubatud kuni 10 m<sup>3</sup> ööpäevas;
- imbväljak või puhastatud vee kraavi juhtimise asukoht paikneb puurkaevust allavoolu;
- imbväljaku või puhastist tulnud vee kraavi juhtimise asukoha minimaalne kaugus hoonest, teest ja krundi piirist vähemalt 10 m ja vähemalt 50 m puurkaevu hooldusala välispiirist (st minimaalne vahemaa puurkaevu ja imbala vahel 60 m).

Planeeringuala hoonete soojavarustus tuleb korraldada täies ulatuses lokaalsete lahendustega. Soovituslikult kasutada täies ulatuses, osaliselt või kombineeritult soojuspumpasid, maakütet, päikesekütet, energiat tootvaid päikesepaneele ning muid keskkonnasõbralikke kütteviise.

Detailplaneeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõttelised lahendused – täpsemad tehnilised määrangud projekteeritakse planeeringu elluviimisel. Planeeringu elluviimisel on võimalik rajada ka täiendavaid tehnovõrke ja -rajatisi, mille korral tuleb taotleda vastava teenuse pakkujalt täiendavad tehnilised tingimused.

#### 4.4. Ehituslike tingimuste määramine

Hoonete projekteerimisel ja püstitamisel tuleb aluseks võtta:

- Tuleohutuse seadus<sup>19</sup>;
- majandus- ja taristuministri määrus „Nõuded ehitusprojektile”<sup>20</sup>;
- siseministri määrus „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”<sup>21</sup>;
- radooniohtutu elamu ehitamise üldnõuded.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeritud hooned paiknevad ühe kinnistu piires, on samast tuleohutusklassist (TP3) ning nende summaarne kogupindala jääb alla 400 m<sup>2</sup>, on need võimalik tuleohutuslikult lugeda üheks hoonekompleksiks, mille korral võib ühe krundi hoonete omavaheline kuja jääda vajadusel väiksemaks kui 8 meetrit. Tule leviku takistamiseks naaberkrundi ehitisele peab hoonete ja tule levikut võimaldavate rajatiste omavaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit.

17 Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/126112024004>

18 Hiiumaa Vallavolikogu 24.01.2019 määrus nr 49 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Hiiumaa vallas”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/402022019025>

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

20 Määrus „Nõuded ehitusprojektile”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/127122024025>

21 Määrus „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021013>

Planeeringut koostades arvestatakse asjaoluga, et planeeringualaga külgnevatel kinnistutel hooneid ei ole ega tule - selle nõude tagamiseks määratakse hoonestusalast 40 m ulatusega väljapoole ulatuv kuja. Lähtuvalt asjaolust, et planeeritud ehitusõiguse ja hoonestusalast määratud kujaga on tagatud, et planeeringualale püstitatakse I kasutusviisiga hooned, mis paiknevad erinevatel kinnistutel üksteisest kaugemale kui 40 meetrit, võib siseministri 18.02.2021 määruse nr 10<sup>22</sup> alusel hoone veevõtukohana käsitleda lähimaid nõuetele vastavaid veevõtukohti:

- VID 3504, kaugus planeeringualast ca 1 km;
- VID 3506, kaugus planeeringualast ca 1,5 km;
- VID 3507, kaugus planeeringualast ca 1 km.

Veevõtukoht peab vastama veevõtukoha rajamise, kasutamise ja korrashoiu nõuetele<sup>23</sup>. Planeeringuala hoonete suurimaks tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormuseks arvestatakse ≤ 600 MJ/m<sup>2</sup>, millest tulenevalt peab olema veevõtukohas tagatud piisava veekogusena veevooluhulk 10 l/s kolme tunni jooksul või veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup> (esimese kasutusviisiga hoone ja sellega võrdsustatud hoone). Kui erinevatel kinnistutel asuvad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned ehitatakse lähemale kui 40 meetrit, tekib kinnistu omanikul veevõtukoha rajamise kohustus.

Iga planeeritud hoone eluruum tuleb varustada autonoomse tulekahjusignalisatsioonianduriga, ja kui hoones on tahkekütusel töötav küttesüsteem, tuleb lisaks paigaldada ka vähemalt üks autonoomne vingugaasiandur. Tuleohutuse tagamiseks võib hoone omanik ette näha täiendavaid tehnilisi lahendusi ehitises tulekahju avastamiseks, kustutamiseks ja hoones viibijate teavitamiseks (näiteks: automaatne tulekahjusignalisatsioon, automaatne tulekustutussüsteem jne).

Iga hoone projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest<sup>24</sup> ning pöörata tähelepanu tarbimise säästlikkusele.

Lähimad kohalikud loodusvarad, mida saab ehitamisel kasutada, on ehitusliiv ning kruus, mida kaevandatakse ca 5 km kaugusel Partsi karjääris. Kõiki loodusvarasid tuleb kasutada säästlikult, võimalusel taaskasutada varasemalt kasutuses olnud ning füüsilised omadused säilitanud materjale. Ehitustööde käigus planeeringualal kooritavat pinnast ja kaevist võib ära kasutada vaid planeeringuala piires. Planeeringualale kavandatud ehitustegevuses kasutatavate materjalide hulk ei põhjusta eeldatavalt nende varude kättesaadavuse vähenemist olulisel määral.

Lääne-Eestis ja saartel jääb radooni tase üldiselt normi piiresse. 2004. aastal välja antud esialgse Eesti radooniriski levilate kaardi<sup>25</sup> järgi on Hiiumaa kirdeosa, sh Paluküla ning sellest lõunasse jääv maa määratud alaks, kus võib kohati esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ning kohati võib radoonisisaldus majade siseõhus olla kõrge. 2020. aastal uuendatud

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

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

24 Määrus „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“: <https://www.riigiteataja.ee/akt/127082025012>

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

kaardi<sup>26</sup> andmetel on kogu Hiiumaa valla radooniriski klass keskmine või madal. Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase<sup>27</sup> kohaselt on kõrge Rn-sisaldus iseloomulik Hiiumaal Kärkla meteoriidikraatri ringstruktuuri sees levivatele aleuriitidele ja nende savirikastele erimitele. Uutes hoonetes ei tohi radoonitase ületada 200 kBq/m<sup>3</sup>. Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radoonihuga arvestada ning võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radoonihutu elamu juhendmaterjalidele<sup>28</sup> ning standardile<sup>29</sup>.

#### 4.5. Arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine<sup>30</sup>

Arhitektuuriliste tingimuste määramine lähtub soovist luua planeeringualale piirkonna väärtustega arvestav elukeskkond, mis on ühtaegu nii kaasaegne, hubane kui looduskeskkonnaga arvestav.

Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused hoonetele:

- lähtuvalt küla hoonestuse hajusast ja küllalt vabavormilisest paiknemisest ei määrata planeeritud hoonestuse kohustuslikku ehitusjoont. Hoonete põhiplaani ja arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel on lubatud modernsed lahendused;
- iga hoone asukoht tuleb sobitada hoonestusalale nii, et see arvestaks nii jalgsi kui sõidukiga juurdepääsuks (*nt tehniline teenindamine, päästetööd vms vajadused*) vajaliku ruumiga, vaadetega tänavalt ja naaberkrundidelt;
- elamukrundil on põhihooneks elamu, mis on igast abihoonest suurem nii kõrguse kui ehitisealuselt pinna osas;
- 2-korruseliste elamute puhul tuleb vältida teise korruse rajamist täiskorrusena;
- hoonega seotud tehnilised seadmed või nende osad, mis peavad paiknema hoonest väljaspool (*nt õhksoojuspumbad, ventilatsioonisüsteemi osad, liitumiskapid jms*) projekteerida selliselt, et need ei rikuks hoone välisilmet.

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

- hoonete viimistlusmaterjalina eelistada puitu. Puidu kasutamine hoone arhitektuuris süvendab planeeringuala ja selle mõjuala hoonete eripärasust ja looduslähedust;
- hoonetel ei tohi kasutada plastaknaid, sest need ei sobitu kaasaegse naturaalsest materjalidest hoonestusega;
- eelistatud katusekattematerjalid on kivi, valtsplekk, roog või sindel. Katusekatte värvil eelistada tumedaid toone (näiteks: must, tumehall, tumepruun);

26 Eesti pinnase radooniriski kaart (2020. aasta seisuga):

<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

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

28 Radoonihutu elamu: <https://envir.ee/media/3996/download>

29 EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“:

<https://www.evs.ee/et/evs-840-2023>

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

- hoone fassaadi ja sokli viimistlusmaterjali valikul vältida omadustelt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente ning imiteerivaid materjale jne (näiteks: plastvooder, profiilplekk, sandwich-paneelid jne);
- hoone katusel päikesepaneelide kasutamise soovi korral eelistada sellist tehnoloogiat, mille puhul on paneelid katusekattematerjali integreeritud.

Krundile piirde rajamise soovil arvestada, et piiret ei pea rajama vaid füüsilise ruumi piiramiseks, vaid selle üheks eesmärgiks on ka hoonete esile toomine ning aiakujunduse ja väikevormide rõhutamine. Piirete ja väikevormide projekteerimisel tuleb arvesse võtta:

- tõkkepuude paigaldamine ei ole lubatud;
- krundi hoonestusala või krundi osa võib soovi korral piirata kuni 1,5 m kõrguse läbipaistva piirdeaiaga. Piirde materjalina eelistada hõredat puitu, vältida massiivseid läbipaistmatuid piirdeid, mis ei sobi hajaasustuse miljööga;
- piirde rajamisel arvestada, et piiret ei pea ümber hoone rajama vaid krundi piiramiseks, vaid selle üheks osaks on ka tänavafrendis hoonestuse esile toomine ja aiakujunduse rõhutamine;
- prügikonteiner või -maja, elektri jaotus- või liitumiskilp vms keskkonna ebatüüpiline väikeehitis või -objekt tuleb paigaldada asukohta, kus see ei ole avalikus ruumis silmatorkavalt nähtav või on võimalikult varjatud.

## 4.6. Liikluskorraldus

Planeeringuala piirneb põhjaküljest kahesuunalise riigiteega nr 12109 Palade-Tubala tee km 2,92-2,974. Riigiteelt rajatakse uus mahasõit ning planeeringualale krundisisene juurdepääsutee ning parkimiskohad. Mahasõidu rajamisel ning krundile piirdeid ja haljastust projekteerides tuleb silmas pidada, et nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi – takistuse olemasolul või tekkimisel tuleb see likvideerida.

Rajatav juurdepääsutee peab olema kogu ulatuses minimaalselt 3,5 m laiuse kattega osaga ja piisava kandevõimega, et aastaringset kanda pääste- ning rasketehnikat (nt ehitustransport, lumetraktor, jäätmeeveok, päästetehnika jne).

Kinnistu omanike ja külastajate autode parkimine lahendatakse täies ulatuses krundi territooriumil. Vastavalt standardile EVS 843:2016<sup>31</sup> „Linnatänavad” peaks iga uue eramu juures olema minimaalselt kolm parkimiskohta<sup>32</sup>. Riigiteele tagurdamist ja teeäärset parkimist tuleb vältida nii liiklusohutuse ja nähtavuse tagamiseks kui ka esteetilistel kaalutlustel, et säilitada teeäärset haljastust.

Kuna riigitee paikneb planeeringuala kõrgemas osas, siis ei planeerita sinna sademevete juhtimist.

Arvestades riigitee väga väikest liikluskoormust ja planeeritava hoone asukohta teest eemale olemasoleva metsa ja haljastuse varjus, on põhjendatud eeldada, et nii päevane kui

31 Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”: <https://www.evs.ee/et/evs-843-2016>

32 Arvestuslik sõiduauto parkimiskoha suurus 2,5 m X 5 m

öine ekvivalentne liiklusmüra planeeritava elamu välisterritooriumil jääb alla II mürakategooria piir- ja sihtväärtuste. Eeldatavalt toimub enamik liiklusest päevasel ajal ning öised möödasõidud on harvad ja normatiivses mõttes on mürahäiringu ulatus väike. Planeering ei too kaasa liikluskoormuse olulist kasvu riigiteel - ühe teeäärse üksikelamu lisandumisel võib juurde tekkida ligikaudu 4–8 sõidukikäiku ööpäevas, mis moodustab vaid väikese osa olemasolevast liiklusest ega muuda tajutavat müraolukorda riigiteel ega selle lähiümbruses. Arvestades riigitee madalat liiklussagedust, planeeringuala maapiirkondlikku asukohta ja hoonestuse paigutust, ei ole riigitee liiklusest tulenev müra käsitatav olulise negatiivse keskkonnamõjuna ning liiklusmüra normtasemetega ületamine ei ole tõenäoline. Planeeringuga esitatakse võimalikke häiringuid leevendavad lahendused, mis aitavad tagada, et riigitee liiklusest tulenevad häiringud oleks elanikele talutavad:

- elamu projekteerida riigiteest suuremale kaugusele kasutades ära olemasolevat metsa ja reljeefi müra ja teiste häiringute levikut summutava tegurina;
- hoonestus paigutatakse nii, et elamu kõige kasutatavamad puhkealad (terrassid, mänguala, peamine õueosa) jääksid riigiteest eemale;
- elamu põhiruumid, kus viibitakse pikemalt, kavandatakse võimalusel krundi vaiksemale poolele. Teepoolsele fassaadile kavandatakse vähem avasid, kasutatakse väiksema klaaspindade osakaaluga või suurema helipidavusega aknalahendusi, et vähendada liiklusmüra sissetungi siseruumidesse;
- tee ja elamu vahel säilitatakse ning vajadusel istutatakse täiendavat kõrghaljastust (puud, põõsad), mis toimib visuaalse ja osaliselt akustilise barjäärina, vähendades müratippude tajutavust elamu juures. Võimalusel kasutatakse reljeefi koos haljastusega, mis aitab müra levikut suunata ja summutada.

Planeeringuala jääb Kärkla lennuvälja piirangupindade alale, kus kehtib kõrguspiirang 37 m. Planeeringuala hoonestus jääb esitatud normist madalam.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

#### 4.7. Haljastus ja heakord

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.

Lageraide teostamine ei ole lubatud, vähemalt 50% olemasolevast kõrghaljastusest peab säilima (*olemasoleva metsamaa kõlviku pindalast 50% = 3585,5 m<sup>2</sup>*). Vajadusel teostada planeeringualale jääva puistu koosseisu ning kasvutingimusi parandav hooldusraie, et tagada säilivate puude toite- ja valgustingimused. Kõrghaljastust peab säilitama või planeerima sellises mahus, et see ühest küljest pakuks nii hoonestusele kui õuealale varju ja kaitset liigse päikesevalguse eest, aga samas tagaks piisava loomuliku päikesevalguse hulga. Kui tuule,

müra, tolmu jm mõjutuste eest kaitseks istutatakse uusi puid, ei tohi need paikneda hoonele lähemal kui 5 m.

Haljastusega kujundada maantee ja elamu vahele puhvertsoon, mis vähendab müra ja visuaalset mõju.

Hoonestuse paiknemiskõrgus tuleb valida selliselt, et oleks võimalik vihmaveed pinnase kalletega juhtida hoonest eemale. 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. Hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutud sadeveed tuleb immutada krundi piires. Krundi piiridele on lubatud rajada sademevett juhtivaid ja koguvaid kraave. Kraavi rajamine krundi piirile tohib toimud koostöös naaberkinnistu omanikuga. Sadevete juhtimine naaberkinnistutel paiknevasse maaparandussüsteemi saab toimuda Maa- ja Ruumiametiga kooskõlastatud ehitusprojekti alusel.

Jäätmekäitluse üldised põhimõtted:

- jäätmekäitluses on riiklik prioriteet, et tõuseks jäätmete liigiti kogumise maht ja kvaliteet;
- olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjaga<sup>33</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).

Heakorra tingimused näevad ette jäätmete sortimise ja kogumise normide järgimist ning krundi korrashoidu. Piirete rajamisel eelistatakse poolavatud lahendusi (madal aed, hekk), piirdeaed.

#### 4.8. Tegevused maaparandussüsteemi piirkonnas

Planeeringuala jääb väikeses ulatuses maaparandushoiuala piiresse ja külgneb kuivendussüsteemi reguleeriv võrguga „Keskuse” (7116410020150). Olemasoleva maaparandusehitise koosseisu kuuluvaid kraave, truupe, jm süsteemi elemente tuleb samaselt senisega säilitada, hooldada ja vajadusel täiendada. Kaevetööde käigus lõhutatud süsteemi osad tuleb taastada või rajada uus niiskust ümber juhtiv torustik, et tagada nii planeeringuala kui naaberkinnistute niiskusrežiim.

Maaparandushoiuala ulatuses uue kraavi, sademeveekanaliseerimise vms ehitamine ümberehitamine tuleb kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga.

#### 4.9. Kitsenduste vajaduse määramine

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et säilivad kõik enne detailplaneeringu koostamist määratud kitsendused: riigitee kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd, maaparandushoiuala

<sup>33</sup> Hiiumaa Vallavolikogu 21.03.2024 määrus nr 61 „Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskiri”:  
<https://www.riigiteataja.ee/akt/428032024006>

kaitsevöönd. Lähtuvalt planeeritud ehitustegevusest arvestatakse uute kitsenduste määramise vajadusega:

- hoonestusalast väljapoole uue hoonestuse kuja - 40 m;
- planeeritud puurkaevu hooldusala – 10 m;
- planeeritud puurkaevu kaugus kanalisatsiooni imbalast – 60 m;
- 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;
- planeeritud maa-aluse omapuhasti kuja – 5 m; peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

#### 4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Ruumilise keskkonna sihipärase kujundamise kaudu on võimalik ennetada kuritegevust ja vähendada kuriteohirmu<sup>34</sup>. 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;
- hoonele ei ole võimalik märkamatuult juurde hiilida – hooneid, õuema või hoonestusala piirav aed, piire või hekk on vaateid tagava tiheduse ja sobiliku kõrgusega, 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.

---

<sup>34</sup> Kuritegevuse riskide vähendamist käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine”

#### 4.11. 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 ega nädalavahetustel;
- hoonete kasutusperioodil eeldatavalt müratase praegusest oluliselt ei erine. Mürahäiringute vähendamiseks tuleb hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemide osad) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid müra summutamiseks;
- võimalike mürahäiringute leevendamiseks võib rajada hoonete ümbrusesse hekkidest või puude gruppidest puhveralasid. Hoonesse jõudvat müra saab vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega;
- ehitustehnika ja -seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid;
- eluruumide täpsed insolatsioonitingimused määratakse ehitusprojektis.

Planeeringuala ja selle mõjuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Planeeritud tegevusi ellu viies tuleb kõikide meetmetega tagada põhjavee kaitstus.

### 5. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimine on tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine. Tegevuste järjekorda või sisu võib muuta kui see on mõistlik ja võimalik, ei ole detailplaneeringu põhilahendusega vastuolus ning on kõikide seotud osapooltega kooskõlastatud.

Planeeritud tegevuste elluviimisel ega valminud objektide kasutamisel ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Kahju tekkel peab kahju hüvitama kinnistu omanik, kes kahju põhjustas või kelle tellimisel kahju põhjustatud tegevus toimus.

#### 5.1. Projekteerimine

Projekteerimistöode aluseks on käesolev detailplaneering. Vajadusel võib detailplaneeringu täpsustamiseks kohalik omavalitsus välja anda täiendavaid projekteerimistingimusi tagades, et planeeringu terviklahendus projekteerimistingimuste tulemusel ei muutu. Projekteerimistingimustega ei tohi muuta olemuslikku detailplaneeringu planeerimislahendust -

täpsustamine eeldab, et üldiselt on kehtestatud planeeringu elluviimine võimalik ja osapooled seda endiselt soovivad.

Olulisemad projekteerimistööd:

- riigiteelt mahasõit ja krundi juurdepääsutee;
- hooned;
- tehnovõrgud ja -rajatised.

Kõik projekteerimistööd võib lahendada hoone ehitusprojekti ning selle eriosade koosseisus, või eraldiseisva projektiga.

Osapoolte kohustused:

- Planeeritud projekteerimistööde teostamiseks puudub avalik huvi ning nendega seotud tööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik, kinnisasja omanik või muu seaduses sätestatud isik. Tellija peab järgima, et töö teostaja täidaks tegevusalal tegutsemise kvalifikatsiooninõudeid ning vajadusel täidaks nende tõendamise kohustust;
- tehnovõrgu ja -rajatise projekteerimisel tuleb järgida võrguvaldaja poolt või kasutatavate elementide tootja poolt seatud tingimusi;
- hoonete projektide tuleohutusosa tuleb kooskõlastada Lääne Päästkeskusega;
- riigitee kaitsevööndisse ulatuvad tegevused tuleb kooskõlastada Transpordiametiga;
- maaparandussüsteemi maa-alale ulatuvad tegevused tuleb kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga;
- keskpinge õhuliini kaitsevööndisse ulatuvad tegevused tuleb kooskõlastada elektrivõrgu valdajaga.

Omandisuhted:

Projekteerimistööde tulemuse autoriõigusi ja muid omandisuhteid reguleerib tellija ja teostaja vaheline leping.

## 5.2. Ehitamine

Enne ehitustööde algust tuleb ehitamisest läbi ehitusloa taotluse esitamise teavitada pädevat asutust (üldjuhul kohalik omavalitsus). Lähtuvalt projekteeritud ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest võib teatud ehitiste rajamise puhul kas ehitusloakohustus puududa või on vajalik esitada ehitusteatis.

Olulisemad ehitustööd:

- riigiteelt mahasõit, juurdepääsutee, krundisisesed liikumisteed, sõidukite parkimiskohad ja manööverdamisalad krundi omaniku/elaniku ning külaliste jaoks;
- krundisisesete tehnovõrkude rajamine;
- hoonete püstitamine.

### Osapoolte kohustused:

Planeeritud ehitustööde teostamiseks puudub avalik huvi ning nendega seotud tööd tellib ja finantseerib huvitatud isik, kinnisasja omanik või muu seaduses sätestatud isik. Tellija peab järgima, et töö teostaja täidaks tegevusalal tegutsemise kvalifikatsiooninõudeid ning vajadusel täidaks nende tõendamise kohustust. Tehnovõrgu ja -rajatise rajamisel tuleb järgida võrguvaldaja poolt või kasutatavate elementide tootja poolt seatud tingimusi.

### Omandisuhted:

Ehitustööde tulemuse valminud hoone ja krundisistest rajatiste omanikuks jääb peale ehitustööde lõppu üldjuhul kinnisasja omanik. Võrku ühendatud tehnovõrkude ja -rajatiste omanikuks kuni krundi liitumispunktini jääb üldjuhul tehnovõrgu kaudu teenust pakkuv ettevõtte.

## **5.3. Planeeringu elluviimise mõjud**

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud väljenduvad eelkõige planeeritud hoonete ehitamisega seotud rahaliste investeeringutega – ehitusmaterjalide soetamine, masinate ja seadmete kasutamine, kvalifitseeritud tööjõu kasutamine jne. Planeeritud tegevus mõjub soodsalt piirkonna elamumajandusele, sest olemasolevate hoonete laiendamine ja uute püstitamine tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Negatiivseid või ebaproportsionaalseid majanduslikke mõjusid planeeringu elluviimisega eeldatavalt ei kaasne.

Planeering on arvestanud piirkonnas väljakujunenud ruumilist iseloomu ning miljööväärtuslike tingimustega. Uued hooned ja rajatised peavad vastama kõrguse, mahu ja materjalinõuetele, mis toetavad kohaliku ruumikultuuri säilimist. Kultuuriliste mõjude tagamiseks on planeeringulahenduses määratud vastavad ehituslikud tingimused.

Planeeringu elluviimine mõjutab piirkonna elukeskkonda ja loob rohkemaid võimalusi hoonestuse aastaringseks kasutamiseks ja kaasaegse elukeskkonna arendamiseks. Hoonestuse aastaringne kasutus loob loob sotsiaalse kindlustunde ning teadmise, et ühiselt kasutatav taristu on töökorras – nt püsielanike olemasolul on väiksem tõenäosus varjatud kuritegevuseks, lükatakse talvel teed lahti, kiiresti likvideeritakse teele kukkunud puud jne. Võimalikud negatiivsed sotsiaalsed mõjud (nt ehitusaegne müra ja tolm) on ajutised ning neid leevendatakse ehitustööde ajakava, tehnoloogiliste lahenduste ja ohutusmeetmete abil.

Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad mõjud looduskeskkonnale ning asjakohastel juhtudel nende seiremeetmed:

- planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Igakordne kinnistu omanik peab tagama ja tarvitusele võtma meetmed põhjavee kaitsmiseks;
- ehitustegevuses kasutatavate materjalide ning vee kogustesse tuleb suhtuda säästvalt;
- kui planeeritud tegevuste käigus järgitakse nii kohaliku omavalitsuse territooriumil kui riiklikult kehtestatud norme, siis eeldatavalt ei ületa jäätmete käitlemisel tekkinud mõju piirkonna keskkonnataluvust;

- ehitusperioodil toimuvad kaevetööd muudavad osaliselt olemasolevat pinnast, kuid eeldatavalt ei viida kaevetööde käigus pinnasesse ohtlikke aineid ning sel tegevusel negatiivset ega pikaajalist mõju ei ole;
- ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb regulaarselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekked).

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud on valdavalt lokaalsed, lühiajalise ning minimaalse mõjuga ning ei oma seetõttu eeldatavalt arvestatavat mõju.

Planeeringulahenduse elluviimise seire toimub kohaliku omavalitsuse tavapärase järelevalve raames, sh ehituslubade menetlemisel ning valminud ehitiste kasutusotstarbe ja -tingimuste kontrollimisel. Vajaduse korral rakendatakse täiendavaid seiremeetmeid (nt ehitustööde ajal müra ja tolmu taseme jälgimine ning vajadusel leevendusmeetmete rakendamine; sadevee ärajuhtimise ja heitvete puhastamise toimivuse kontroll. Seire tulemuste alusel on võimalik vajaduse korral täpsustada edasisi korralduslikke ja tehnilisi meetmeid, et tagada planeeringu eesmärkide saavutamine ja keskkonna ning elukeskkonna kvaliteedi säilimine.