



Paluküla Paeotsa kinnistu detailplaneering

Planeeringuala:	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Paluküla, Paeotsa kinnistu
Planeeringu koostamise korraldaja:	Pühalepa Osavalla Valitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Rita Sülla
Planeeringu koostamise aeg:	November 2023
Väljatrükk:	16.01.2024
Töö number:	DP23-05

1. SELETUSKIRI

Sisukord

1. Detailplaneeringu üldandmed.....	4
2. Planeeringuala ja selle mõjuala.....	6
2.1. Planeeringuala.....	6
2.1.1 Asukoht.....	6
2.1.2 Maakasutus.....	8
2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus.....	9
2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse.....	9
2.1.5 Kitsendused.....	9
2.2. Planeeringuala mõjuala.....	10
2.2.1 Asukoht.....	10
2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus.....	10
2.2.3 Maakasutus.....	11
2.2.4 Hooned ja rajatised.....	11
2.2.5 Tehnovarustus.....	11
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	12
3.1. Maakonnaplaneering.....	12
3.2. Üldplaneering.....	14
3.3. Detailplaneeringud.....	16
3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.....	16
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused.....	17
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	17
4.2. Krundi hoonestusala määramine.....	17
4.3. Krundi ehitusõiguse määramine.....	18
4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.....	18
4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal.....	18
4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.....	19
4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.....	19
4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehno võrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.....	20
4.4.1 Elektrivarustus.....	20
4.4.2 Vee- ja kanalisatsioonivarustus.....	20
4.4.3 Sidevarustus.....	21
4.4.4 Avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.....	21
4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	22
4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine.....	22
4.5.2 Energiakasutus.....	23
4.5.3 Loodusvarade kasutus.....	23
4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine.....	24
4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	24
4.6.1 Materjalivalik.....	24
4.6.2 Hooned.....	25
4.6.3 Piirded, väikevormid.....	25

4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	25
4.8. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine.....	26
4.9. Kuja määramine.....	26
4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	26
4.11. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	27
4.12. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	28
4.13. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....	28

2. JOONISED

Joonis 1.1. Tugiplaan	29
Joonis 1.2. Põhijoonis	30

3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

1. Menetlusdokumendid

Lisa 1.1. Hiiumaa Vallavalitsuse 17.05.2023 korraldus nr 250	31
Lisa 1.2. Hiiumaa Vallavalitsuse 17.05.2023 korraldus nr 250 lisa 1	32
Lisa 1.3. Transpordiameti 20.06.2023 seisukoht	36

2. Uuringute dokumendid

Lisa 2.1. AP Geodeesia maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr AP23_089-1	38
--	----

3. Elluviimise tegevuskava

Lisa 3.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolt kohustused	39
Lisa 3.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed	41

4. Lepingud

Lisa 4.1. Detailplaneeringu koostamise ning finantseerimise haldusleping	
--	--

5. Ruumilised illustratsioonid

Lisa 5.1. Ruumilised illustratsioonid	
---	--

1. Detailplaneeringu üldandmed

Planeerimisseaduse¹ (*PlanS*) kohaselt koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ehitiste planeerimiseks ning detailplaneeringu eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Seaduse kohaselt võib detailplaneeringu alusel kinnisomandile seada kitsendusi ning see võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Detailplaneeringu olemasolul või selle koostamise kohustuse korral on see ehitusprojekti koostamise ja lähiaastate ehitustegevuse alus.

Paluküla Paeotsa kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Paeotsa kinnistule ehitusõiguse ja ehitustingimuste määramine elamu ja abihoonete rajamiseks, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine.

Paluküla Paeotsa kinnistu detailplaneeringu üldandmed:

Planeeringuala ² :	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Pühalepa osavald, Paluküla, Paeotsa kinnistu (katastritunnus 63901:001:0440, registriosa 1030133)
Detailplaneeringu koostamise alus:	Hiiumaa Vallavalitsuse 17.05.2023 korraldus nr 250 „Paeotsa detailplaneeringu koostamise algatamine” ³
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:	Paeotsa katastriüksusele ehitusõiguse ja ehitustingimuste määramine elamu ja abihoonete rajamiseks, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine.
Detailplaneeringu koostamise menetluse korraldaja:	Pühalepa Osavalla Valitsus
Detailplaneeringu koostaja:	AA Arhitektid OÜ Arhitekt: Margus Veskimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7, Eesti Arhitektide Liidu kutse nr 156251) Projektijuht: Arno Kuusk
Detailplaneeringu koostamise aeg:	November 2023

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

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

3 Hiiumaa Vallavalitsuse 17.05.2023 korraldus nr 250: <https://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=266863>

Jooniste koostamise alusmaterjal: Paeotsa kinnistu, Paluküla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maa-ala plaan tehnoorkudega (07.06.2023, AP Geodeesia OÜ töö nr AP23_090)

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

- Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+⁴
- Pühalepa valla keskosa üldplaneering⁵
- Tuleohutuse seadus⁶
- Ehitusseadustik⁷
- Rahvatervise seadus⁸
- Asjaõigusseadus⁹
- Jäätmeseadus¹⁰

Detailplaneeringu koostamise perioodil kehtib planeeringualal üldplaneeringuna Pühalepa valla keskosa üldplaneering, mis on kehtestatud Pühalepa Vallavolikogu 27.04.2010 otsusega nr 60.

Hiiumaa Vallavolikogu 18. oktoober 2018 otsusega nr 90 on algatatud Hiiumaa valla uue üldplaneeringu ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise koostamine¹¹, mille eelnõu avalik väljapanek ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi/väljatöötamise kavatsuse avalikustamine toimus 01. märtsist 03. aprillini 2023.

4 Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+: <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/hiiumaa/>

5 Pühalepa valla keskosa üldplaneering: https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570949/01-Pyhalepa_valla_SiseYP_Seletus.pdf/fc153159-a62c-4c9a-9965-562c30cc13bd

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

7 Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023002>

8 Rahvatervise seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/103022023007>

9 Asjaõigusseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023057>

10 Jäätmeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023036>

11 Hiiumaa vallavolikogu 18. oktoober 2018 otsus nr 90: <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=146644>

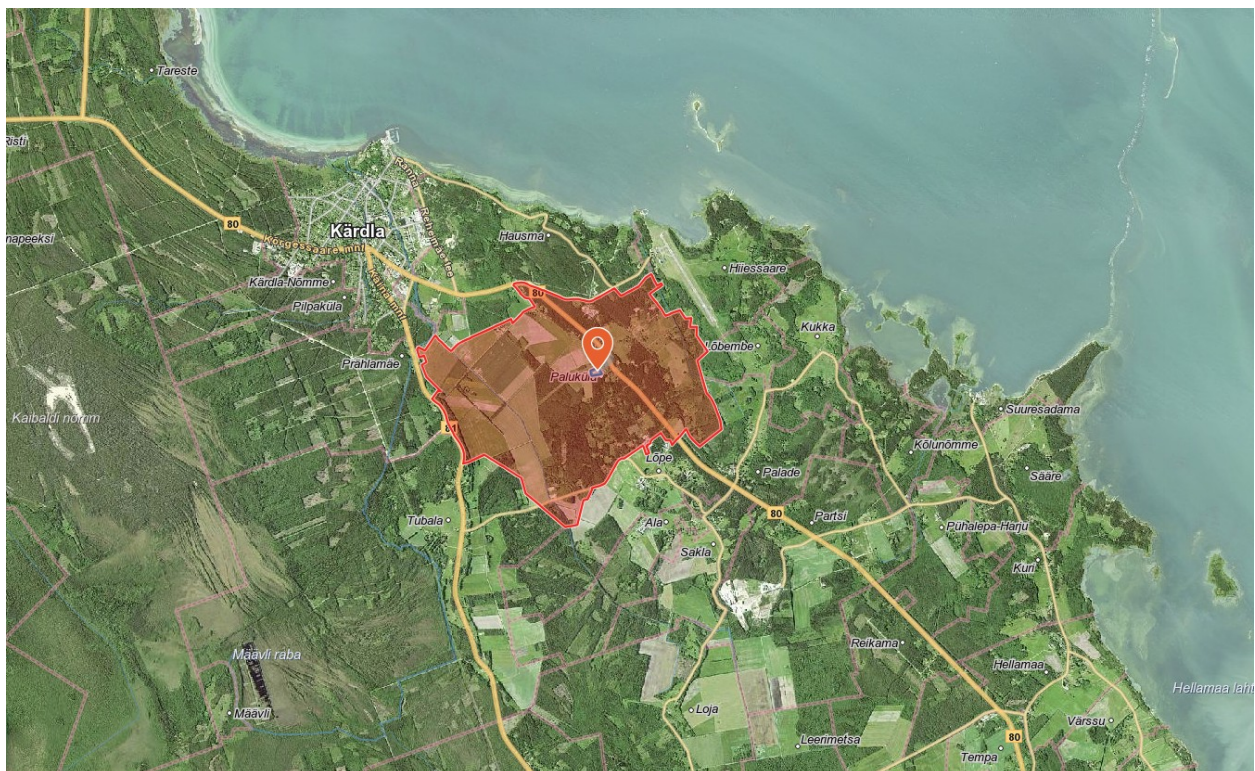
2. Planeeringuala ja selle mõjuala

2.1. Planeeringuala

2.1.1 Asukoht

Detailplaneeringus on planeeringualaks määratud Hiiumaa valla Pühalepa osavalla Paluküla Paeotsa kinnistu (pindala 10925 m²), mis paikneb küla keskosas.

Lähim avaliku kasutusega tee on Heltermaa-Kärdla-Luidja tee, millelt ligipääsuks kasutatakse Vana-Mardi kinnistul paiknevat olemasolevat pinnasteed.



Joonis 1: Planeeringuala situatsiooniskeem Paluküla küla territooriumil, M 1:50000

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>

Planeeringuala paikneb Palade küla ja Kärdla linna vahel, mõlemani on linnulennult ca 3 km. Palade külas paiknevad kool ja raamatukogu, Ala külas lasteaed ja Löpe külas külapood. Kärdla on maakonnakeskuseks kus on paljud riigiasutused, haigla ja kiirabiteenistus, päästekomando ning politsei ja oskond, bussijaam, gümnaasium, pangakontor, apteegid, sotsiaalkeskus, kultuurikeskus, päevakeskus, spordikeskus ning erinevad tootmis- ja teenindustevõtted.

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

- Paluküla terviserajad – 1 km;
- Kärdla lennujaam (Tallinn-Kärdla lennuliin) – 2 km;

- Roograhu sadam (väikesadam, restoran, hotell) – 2,5 km;
- Kärdla keskväljak – 4,1 km;
- Tempa küla (osavalla halduskeskus) – 8,3 km;
- Heltermaa sadam (Rohuküla-Heltermaa parvlaevaliin) – 18,6 km;
- Sõru sadam (Triigi-Sõru parvlaevaliin) – 35,6 km.



Joonis 2: Planeeringuala situatsiooniskeem, M 1:2000

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>

Kõik planeeringualaga piirnevad maaüksused on riiklikus maakatastris registreeritud:

Tabel 1: Planeeringualaga piirnevate katastriüksuste andmed

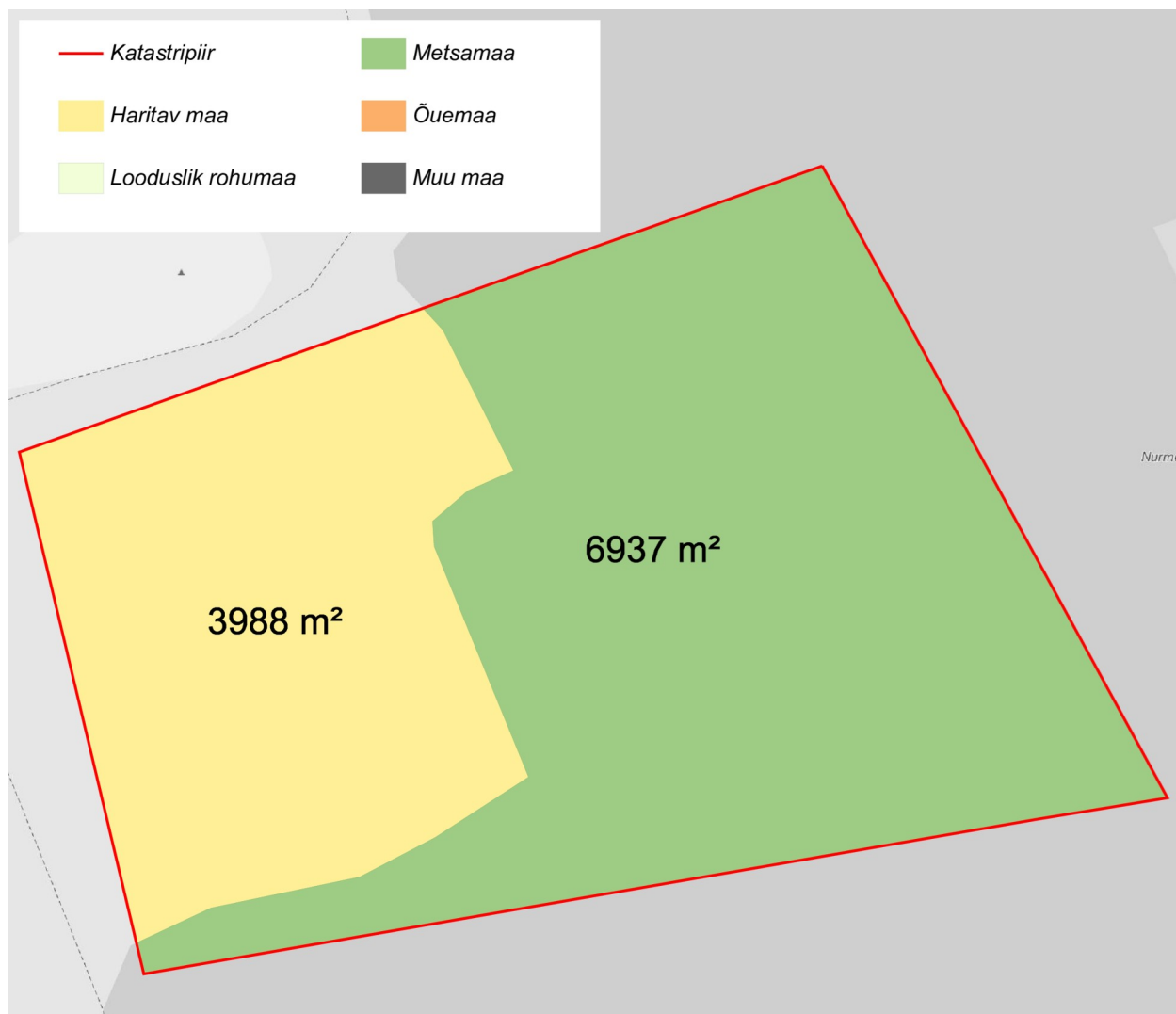
Allikas: Maa-ameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Vana-Mardi	20501:001:0734	2,87 ha	100% maatulundusmaa
Paemetsa	63901:001:0444	12452 m ²	100% elamumaa
Kütü	63901:001:4100	24,34 ha	100% maatulundusmaa
Kuusiku	63901:001:0237	3,91 ha	100% maatulundusmaa
Saue	63901:001:3600	2,42 ha	100% maatulundusmaa
Nurme	63901:001:2580	2,21 ha	100% maatulundusmaa

2.1.2 Maakasutus

Riikliku maakatastri järgi on planeeritava kinnistu sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Kõlvikuliselt on planeeringualal metsamaa ja haritava maa kõlvikud.

Planeeringuala maa-ala on ida-lääne suunas ühtlaselt tõusva reljeefiga – planeeringuala madalaim osa paikneb krundi lääne (ca +12,50 m) ning kõrgeim idapoolses osas (ca +15,5 m).



Joonis 3: Katastriüksuse kõlvikulise koosseisu kaart

Allikas: Maa-ameti ruumiandmete katastriüksuse kõlvikute päring

Tabel 2: Planeeritava Paeotsa kinnistu andmed

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

Maakond	Hiiu maakond
Vald	Hiiumaa vald

Asustusüksus	Paluküla
Lähiaadress	Paeotsa
Katastriüksuse tunnus	63901:001:0440
Katastriüksuse registreerimise aeg	01.11.2005
Sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Pindala	10925 m ²
Sh haritav maa	3988 m ²
Sh metsamaa	6937 m ²
Registriosa	1030133
Omandivorm	Eraomand
Hinnatsoon	H0639003 ¹² 100%
Viljakustsoon	V0639002 ¹³ 100%

2.1.3 Hooned, rajatised, tehovarustus

Planeeringualal hooneid ei paikne.

Planeeringuala kinnistu põhjanurka on rajatud elektri liitumiskilp, muid tehnovõrke planeeringualal ei paikne.

2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse

Planeeringuala kesk- ja idaosa on kaetud metsaga, ülejäänud ala on lage ala, kus on teostatud võsa raie.

Õhukese pinnakattega ala, pinnakatte paksus on < 1 m. Piirkonna pinnakatte (v.a muld) moodustavad moreen, liivsavi ja saviliiv kividega ning rähkmoren¹⁴.

Planeeringuala kesk- ja loodeosas on inventeeritud III kategooria kaitsealuste taimede kasvuala: *Platanthera chlorantha* (rohekas käokeel), *Orchis militaris* (hall käpp) ning *Gymnadenia conopsea* (harilik käoraamat).

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal.

2.1.5 Kitsendused

Tabel 3: Planeeringualal kehtivad kitsendused ja piirangud

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

Kitsendav objekt	Nimi	ID	Omanik	Pindala
Elektrimaakaabelliin	AXPK.4x95	167074549	Elektrilevi OÜ	2,76 m ²

12 Hinnatsoonid: <http://www.maaamet.ee/hv/639.pdf>

13 Viljakustsoonid: <http://www.maaamet.ee/hv/639.pdf>

14 Allikas: Maa-ameti geoloogiline baaskaart 1:400 000 : <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/geoloogia400k>

Elektripaigaldise kaitsevöönd				6,93 m ²
III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	Gymnadenia conopsea (harilik käoraamat)	KLO9304070	EELIS, Keskkonnaagentuur	7832,55 m ²
III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	Orchis militaris (hall käpp)	KLO9304197	EELIS, Keskkonnaagentuur	7832,55 m ²
III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	Platanthera chlorantha (rohekas käokeel)	KLO9304665	EELIS, Keskkonnaagentuur	7832,55 m ²

2.2. Planeeringuala mõjuala

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

2.2.1 Asukoht

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering Paluküla keskosa, planeeringualast ca 500 m raadiusesse jäävat maa-ala.

Mõjuala maastikust on valdav osa metsaga kaetud ala, mida läbib Heltermaa-Kärdla-Luidja riigitee, ala lääneossa jääb osaliselt ka põllumaad.

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

2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus

Planeeringuala mõjuala läbib piirkonna peamise juurdepääsuna Heltermaa-Kärdla-Luidja riigitee nr 80 (katastritunnus 63901:001:4381). 2021. aasta loendusandmete järgi kasutab seda maanteelõiku aasta lõikes keskmiselt 1560 sõidukit ööpäevas¹⁵ (2017. aasta loenduse andmetel 1398).

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

¹⁵ <https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus>

2.2.3 Maakasutus

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

Piirkonna katastriüksuste suurused varieeruvad väga suures ulatuses ning kindlat reeglit suuruste määramisel välja lugeda ei ole võimalik - väiksemad elamumaa sihtotstarbega krundid on keskmiselt 1..2 ha suurused, suuremad segafunktsiooniga (elamu + metsamaa või elamu + põllumaa) maaüksused võivad olla ka 8..10 ha suurused.

Heltermaa-Kärdla-Luidja maanteest põhjas paikneb Kärdla meteoriidikraatri mudelväljak, mis annab ruumiliselt tajutava pildi Kärdla kraatri suurusest ja proportsioonidest. Mudelväljak on sajakordse vähendusega, võrreldes kraatri tegeliku suurusega.

2.2.4 Hooned ja rajatised

Planeeringuala mõjuala territooriumile püstitatud hoonestuse vanus on väga erinev – erinevaid hooned on püstitamisaajaga alates 1914, 1924, 1932, 1987 kuni erinevate vahepealsete püstitusaegadega aastani 2023. Vanemates talukohtades on eluruumidega põhihoonestus suurem ja abihooneid rohkem, uuemal perioodil püstitatud hooned on väiksemad ja krundil on ka väiksem hoonete koguarv.

Vanema hoonestusega krundid on valdavalt pindalalt suuremad ja sama kinnistu koosseisus on nii hooned, põllu- kui metsamaad, uuem hoonestus on valdavalt püstitatud elamumaa sihtotstarbega kruntidele ning põllu- ja metsamaad asuvad eraldi maaüksustel.

Valdavalt on krundil paiknev elamu 1- või 2-korruselise ning 1-korruselise abihoone. Peamiselt on hoonestusel lihtne ristküliku-kujuline põhiplaan, millel kahepoolne viilkatus.

Valdav osa piirkonna põllumaid paiknevad Paluküla maaparandussüsteemi maa-alal.

2.2.5 Tehnovarustus

Heltermaa-Kärdla-Luidja riigitee lõunapoolses servas kulgevad AS Kärdla Veevärk omandis olevad vee ja kanalisatsiooni survetrassid, mis ühendavad Palade ja Lõpe piirkonna tarbijaid Kärdla linna kanalisatsiooni- ja veevõrguga. Samuti kulgevad paralleelselt elektri madal- ja keskpinge õhuliinid ning maakaablid, mis varustavad piirkonna krunte elektrienergiaga.

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

3. Ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise planeerimise peamine ülesanne on leida tasakaal ja leppida kokku konkreetse maa-ala arengu põhimõtetes, et seeläbi tagada demokraatia, pikaajaline vaade ning kestlik areng. Ruumilise keskkonna planeerimisel tuleb arvestada ka looduslikke, majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi ning muude valdkondade vajadusi ja suundumusi.

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

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

3.1. Maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneering 2030+¹⁶ on kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65.

Maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala II klassi väärtuslikul maastikul (Paluküla), millele on määratud kasutustingimused:

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

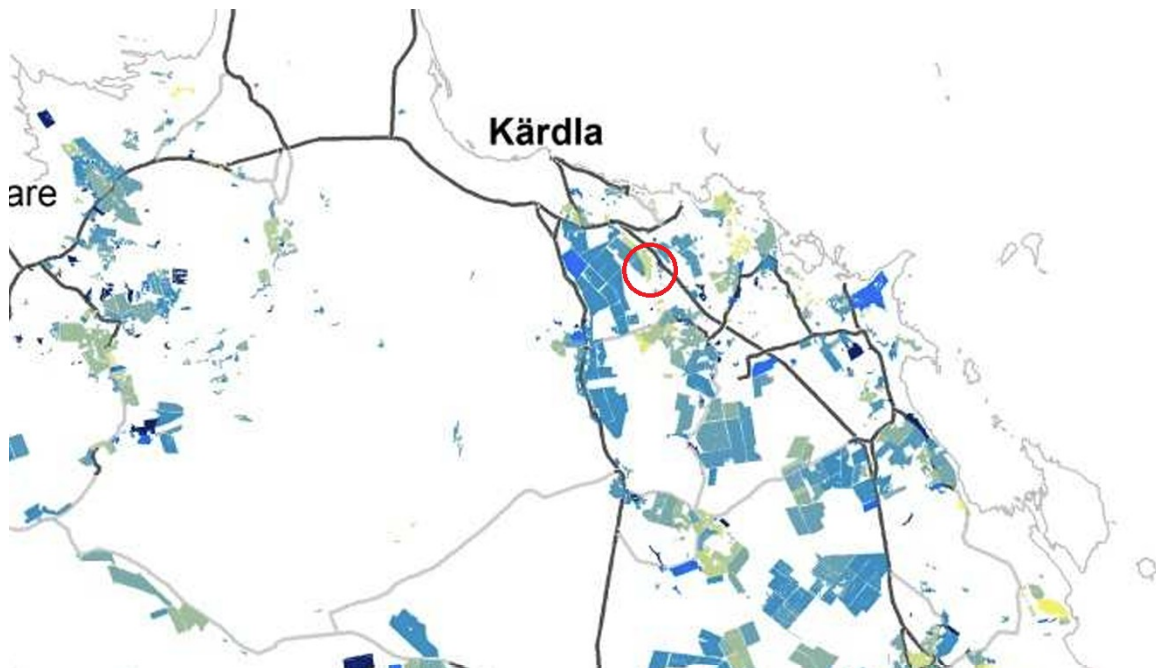
II klassi Paluküla väärtusliku maastiku hooldussoovitused:

- põllumaastikul on oluline tagada põllumajanduslik kasutus;

¹⁶ [Hiiu maakonnaplaneering 2030+ | Maakonnaplaneering.ee](#)

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

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



Joonis 4: Väljavõte maakonnaplaneeringu väärtuslike põllumajandusmaade paiknemise skeemist

Maakonnaplaneeringus ei ole toodud täpsemaid tingimusi väärtuslike põllumajandusmaade kasutamiseks, sest maakonnaplaneeringu koostamise perioodil toimus neid käsitlevate õiguslike aluste välja töötamine.

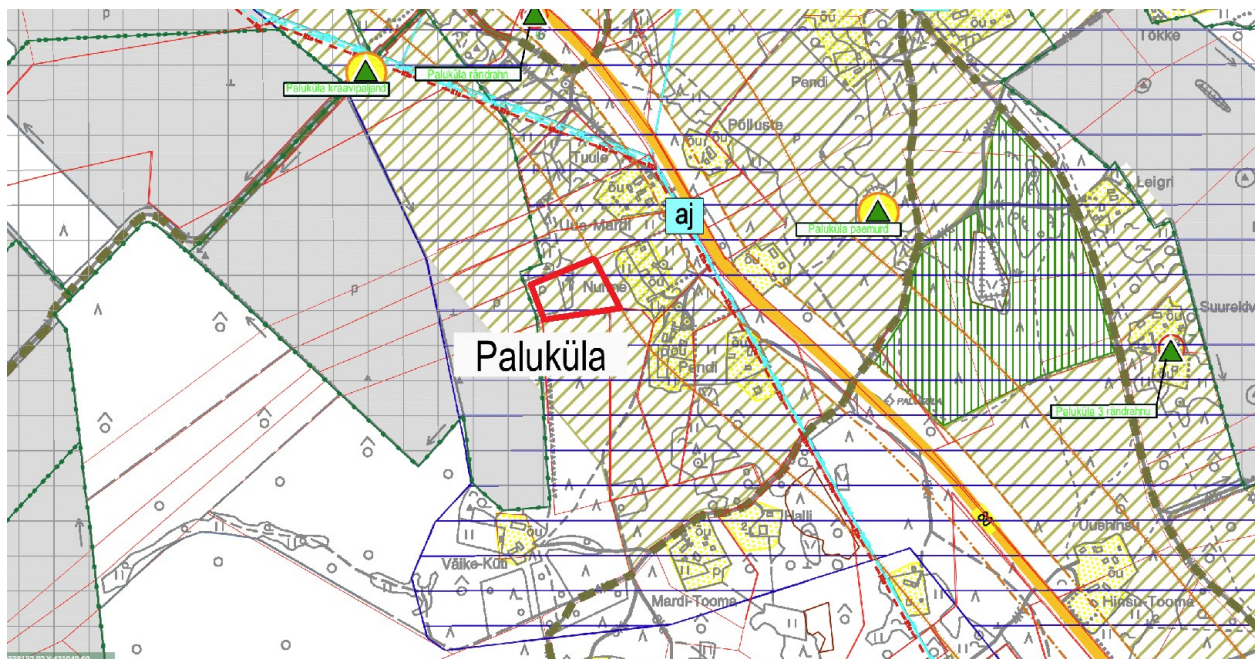
11. jaanuaril 2021 algatati Riigikogus „Maaelu ja põllumajandusturu korraldamise seaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadus”, kuid käesolevaks perioodiks ei ole kõnealuse regulatsiooni menetluskäik jõudnud kaugemale kui eelnõu esimene lugemine. Algatatud seaduseelnõu kohaselt tuleb väärtuslik põllumajandusmaa määrata üldplaneeringuga ning selleks loetakse muuhulgas vähemalt kahe hektari suurune maatulundusmaa sihtotstarbega massiiv.

Kuna planeeringualal on haritava maa osakaal vähem kui 0,4 ha, siis käesolevas planeeringus ei käsitleta maa-ala väärtusliku põllumaana, millele peaks laienema vaid maa põllumajanduslik kasutus ja ehitamist välistavad nõuded.

3.2. Üldplaneering

Planeeringualal kehtib üldplaneeringuna Pühalepa valla keskosa üldplaneering, mis on kehtestatud Pühalepa vallavolikogu 27.04.2010 otsusega nr 60.

Üldplaneeringuga on maa-alale määratud perspektiivsel pere- ja ridaelamu maal. Vastavalt maakonnaplaneeringus määratule paikneb planeeringuala üldplaneeringu järgselt II klassi väärtusliku maastiku koosseisus.



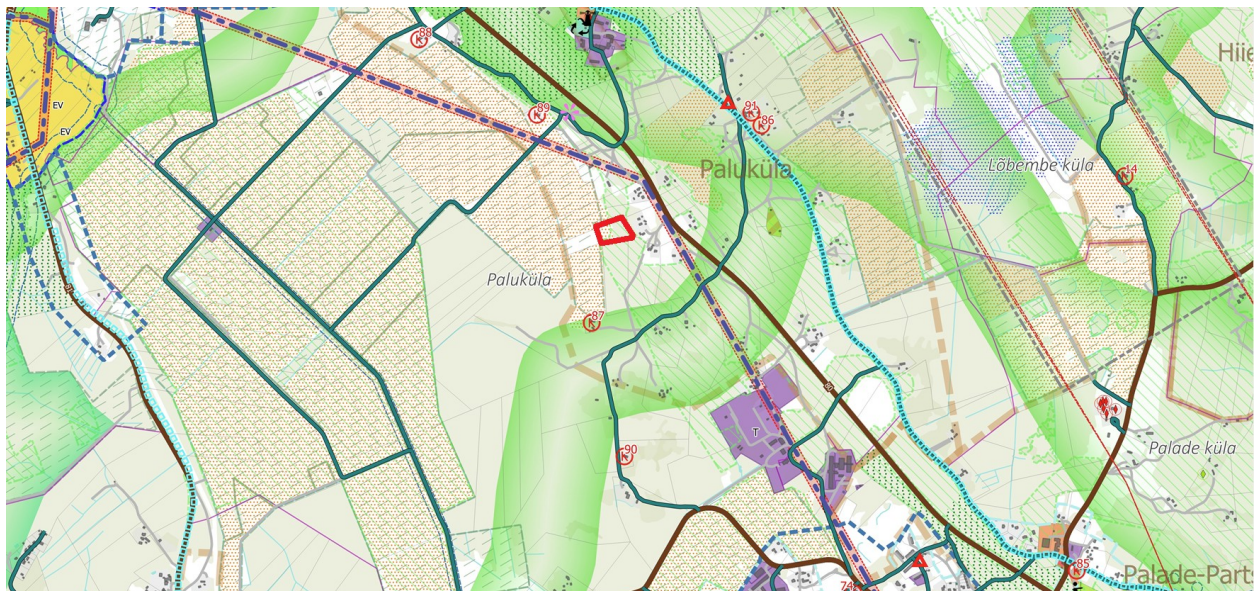
Joonis 5: Väljavõte Pühalepa valla keskosa üldplaneeringust

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

- perspektiivse maakasutusega maa reserveerimise all nähakse ette alasid, mis on reserveeritud teiseks maakasutuseks kui seda on praegune sihtotstarve. See ei tähenda ala terviklikku ega automaatselt teiseks eesmärgiks kasutamist, vaid pigem antud ala võimalikku hilisemat sellekohast võimalust antud maa-alal;
- elamumaa - elamute ehitamiseks ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala (vastava juhtsihtotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 49% ala mahust. Seega näiteks elamualal peab maakasutuse sihtotstarve – elamumaa olema 51% või enam);
- väärtuslike maastike piires määratud miljöväärtuslikud hoonestusala (sh Paluküla): aladel tuleb tähelepanu pöörata, et säiliks miljööalade omapära, nende looduslike motiivide ja kultuuriliste vormide väljakujunenud suhe. Vajadusel tuleb kavandada vaadete avamist ja nende hoidmist avatuna. Vältida tuleb kõiki omaduselt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente;

- kaitsmata põhjaveega aladel tohib immutada pinnasesse süvapuhasstatud vett. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset;
- ehitustegevus ei saa alata enne detailplaneeringu kehtestamist;
- minimaalne lubatud elamukrundi pindala väärtuslikul maastikul kehtestatakse detailplaneeringute alusel ja selleks on 1 ha;
- lubatud üksikelamu kõrgus planeeritaval alal on kuni 9,0 m (harjajoone kõrgus olemasolevast maapinnast);
- elamukrundi rajamisel metsaalale tuleb krundil olevast metsaalast vähemalt 50 % säilitada;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peab eelistama naturaalseid materjale. Vältida imiteerivaid materjale;
- kohtades, kus see on võimalik soovitatakse majadegruppide omavaheliseks kauguseks tagada 100 m;
- detailplaneeringuga täpsustatakse planeeritava maa-ala kasutus- ja ehitustingimusi.

2017. aastal ühinesid varasemalt eraldiseisvad Hiiumaa omavalitsused Hiiumaa vallaks. Hiiumaa vallavolikogu algatas 18. oktoobri 2018 otsusega nr 90 Hiiumaa valla uue üldplaneeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) koostamise. Dokumendi kohaselt on planeeringuala idaosas puittaimestikuuga ala ja lääneosas näidatud kui väärtuslik põllumajandusmaa. Maakasutuse juhtotstarvet ei ole planeeringualale määratud.



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

3.3. Detailplaneeringud

Planeeringualal ei ole eelnevalt detailplaneeringuid koostatud ega kehtestatud. Planeeringualast mõjualas koostatud detailplaneeringud:

Tabel 4: Planeeringualal ja selle mõjualas koostatud detailplaneeringud
Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud/>

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

3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala ja selle mõjuala on arengudokumendid käsitletud piirkonnana, mis on ühelt poolt väärtuslik tulenevalt Kärda meteoriidkraatri asukohast ja ainulaadsest looduskeskkonnast, kuid teisalt on sealt teatud tingimuste täitmisel võimalik ka arendustegevus.

Planeeringuala sobib ehitustegevuseks, sest:

- alale on kehtiva üldplaneeringuga määratud perspektiivne elamumaa juhtotstarve;
- planeeringualast ca 200 m kaugusel paikneb avaliku kasutusega riigitee ning piirkonnas on olemas mitmed olulised tsentraalsed tehnovõrgud (säästliku ja kestliku arengu üheks oluliseks eelduseks on võimalikult suures mahus ära kasutada olemasolevat ja vähem rajada uut);
- mõne kilomeetri raadiuses on kõik vajalikud teenused kaasaegse ja kvaliteetse elukorralduse tagamiseks – lasteaed, kool, erinevad riiklikud teenused (haigla, politsei, pääste jne) ning erasektori teenindustevõtted jne;
- planeeringualal on väikese pindalaga haritava maa kõlvik, kuid sellise pindalaga maa-ala ei ole domineeriv ega võimalda ala kasutada terviklikult väärtusliku põllumaana;
- planeeringuala paikneb looduslikult kaunis asukohas. Planeeringuala suurus ja paiknemine võimaldavad kaasaegse arhitektuuri kaasabil luua elukeskkonna, mis arvestab ja toob esile piirkonna väärtusi ning pärandit.

Võttes arvesse detailplaneeringu koostamise algatamise ja koostamise aluseks olevaid andmeid, võib eeldada, et planeeritud tegevused planeeringuala maa-ala kasutuselevõtul elamualana on kooskõlas valla arengusuundadega ning vastab kehtivatele nõuetele.

4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu planeerimislahendus näeb ette planeeritavale krundile hoonestusala ja ehitusõiguse määramise uute hoonete püstitamiseks. Lisaks määratakse planeeringuga üldised arhitektuurilised, kujunduslikud ja ehitustingimused, liiklus- ja parkimiskorraldus ning käsitletakse tehnovõrkude ja -rajatiste vajadust ning nende rajamise võimalusi.

Planeeritav krunt paikneb hajaasustatud alal ning on pindalalt suur. Planeeritud hoonestusmaht on võrreldes krundi kogupindalaga väike ning järgib piirkonna hoonestuspõhimõtteid – krundi keskseks hooneks on elamu ja seda ümbritsevad väiksemad abihooned. Kuna hoonestamiseks sobilik lage maa on kogu krundi pindalast väiksem osa, siis ei oma hoonete püstitamine kogu piirkonna maakasutust arvesse võttes olulist negatiivset rolli.

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

Kui planeeritud tegevuste elluviimisel järgitakse üldplaneeringus, detailplaneeringus ja muudes arengudokumentides toodud põhimõtteid ja nõudeid ehitus-, arendus- ning käitlustegevusele, siis eeldatavalt ei kujuta need olulisi ega pöördumatult negatiivseid mõjusid.

4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneering käsitleb planeeringualana Paluküla Paeotsa kinnistut senistes piirides - maa-ala täiendavalt kruntideks ei jaotata ning kinnistu piire ja suurust planeeringuga ei muudeta.

4.2. Krundi hoonestusala määramine

Planeeritud krundi lääneossa määratakse üks hoonestusala, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatise.

Hoonestusala on määratud suuremana kui planeeritud hoonete ehitisealune pind, et planeeringu elluviimisel saaks hoone arhitekt valida täpsemalt hoone asukohta ning mahtu. Hoonestusalal on piisavalt ruumi, et püstitada hooned, rajada hoonetevahelised sõidu- või liikumisteed ning rajada privaatsust ja tuule, müra, tolmu jm eest kaitset pakkuvat haljastust.

Iga projekteeritud hoone peab paiknema täies ulatuses planeeringuga määratud krundi hoonestusala sees. Hoonestusalast väljapoole võib äärmisel vajadusel ulatuda kuni 0,5 m ulatuses hoone räästas, varikatus või hoone külge ehitatud terrassi katmata osa eeldusel, et see ei paikne naaberkinnistu tuleohutuskujas.

Väikeses osas ulatub hoonestusala krundi kõrghaljastusega kaetud alale, kus võib leida ka üksikuid III kategooria kaitsealuseid taimi. Looduskaitseseaduse § 55 (8) kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Planeeringut ellu viies on võimalik hoonete asukohta, mahtu ning ehitusmetoodikat ja -tehnikat valides võimalik arvestada kaitsealuste taimede asukohaga nii, et kaitsealuseid taimi hävineks minimaalses ulatuses.

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

4.3. Krundi ehitusõiguse¹⁷ määramine

Planeeringuga määratakse planeeritud krundile ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks.

4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

Tabel 5: Krundi kasutamise sihtotstarbed¹⁸

Krundi nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal	Tähis	Sihtotstarbe selgitus
1	Pereelamu maa	100%	EP	Maa ühele perele sobivas suuruses elamu ja seda teenindavate abihoonete ehitamiseks

Planeeritud krundile pereelamu maa sihtotstarve määramine järgib planeeringuala mõjualas levinud põhimõtet, mille kohaselt määratakse elamu püstitamiseks sobivale krundile täies ulatuses elamumaa sihtotstarve olenemata krundil paiknevatest põllu- või metsamaa kõlvikutest.

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

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

Tabel 6: Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal

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

Kruntidele määratud hoonete suurim lubatud arv maa-alal lähtub hoonestusala asukohast, suuruselt ning lähipiirkonna hoonestusmahust.

¹⁷ Planeerimisseaduse § 126 lõike 4 kohaselt määratakse krundi ehitusõigusega: krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; hoonete või olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

¹⁸ Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe. Krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet.

4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Tabel 7: Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind¹⁹

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	Krundi osakaal lubatud pinna ehitamisel	täisehituse suurima ehitisealuse
1	400 m ²	-		3,6%

Planeeringuga võimaldatud ehitusmaht ei ole maksimaalse täisehituse korral keskkonnale koormav - lisaks hoonestusele jääb planeeringualale ka ruumi olemasolevale kõrghaljastusele, juurdepääsu- ja liikumisteede, tehnovõrkude ning madal- ja kõrghaljastuse rajamiseks, väikevormide paigaldamiseks jms.

4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Tabel 8: Hoonete suurim lubatud kõrgus

Krundi nr	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus	Hoonete lubatud absoluutkõrgus
1	9,0 m, sh abihoone lubatud maksimaalne kõrgus 6 m	2	+ 22,5 m

Hoonete lubatud maksimaalset kõrgust arvestatakse hoone asukoha maapinnast.

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

Kui planeeritud hoonete alust ja selle lähiümbruse maapinda täidetakse ja tõstetakse niiskuse- ja niiskuse tagamiseks ning sajuvete hoonetest eemale juhtimiseks, tohib maksimaalse absoluutkõrguse erinevus võrreldes planeeringu koostamise aluseks oleval geodeetilisel alusplaanil näidatud maapinna absoluutkõrgusega olla kuni +0,5 m.

¹⁹ Ehitisealune pind - hoone ja rajatise maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoonealuse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, valguskasti, vundamendi taldmikki, tehnosüsteemi ja -seadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetrisel horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast, hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

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

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

Tehnovõrgud on võimalik projekteerida ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koosseisus kui ka eraldiseisva projektiga.

Võimalusel tuleks kõik krundisisesed tehnovõrgud projekteerida ning rajada krundisisesel tee kõrval kulgevana ühes kaevises.

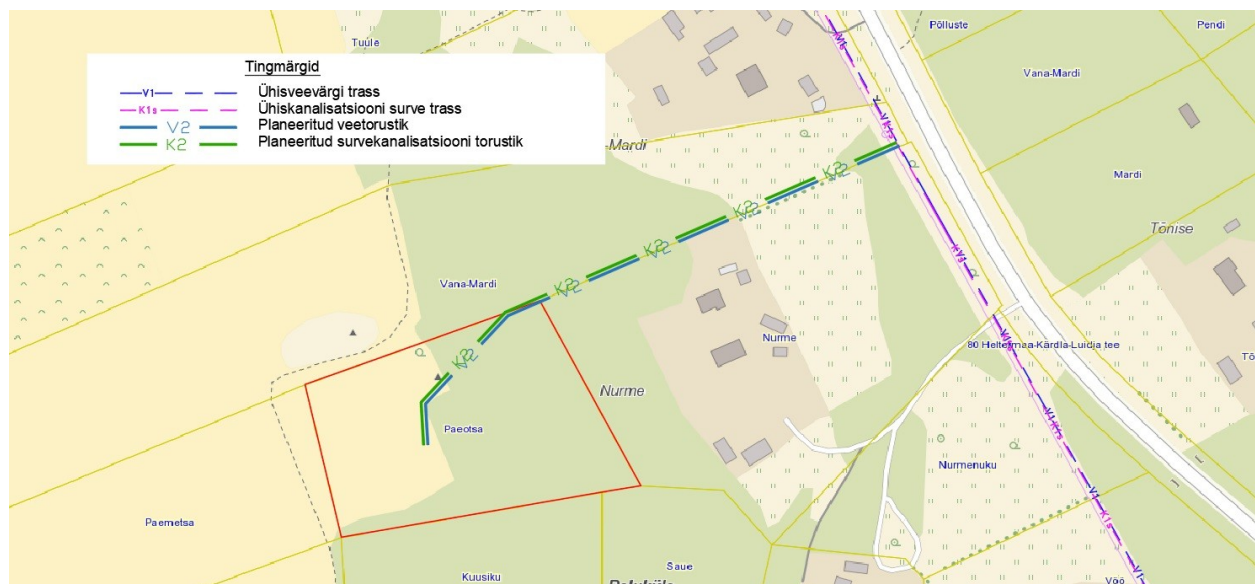
4.4.1 Elektrivarustus

Planeeritud krunt on liidetud elektrivõrguga, olemasolev liitumiskilp paikneb krundi põhjanurgas, olemasoleva juurdepääsutee servas. Liitumiskilbist kuni hoone peakilbini jääv ühendus tuleb rajada maakaabliga. Elektrikilp peab olema alati vabalt teenindatav.

4.4.2 Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Krundi vee- ja kanalisatsioonivarustuse tagamiseks nähakse ette liitumine Kärkla linna ja Palade piirkonna vahele rajatud AS Kärkla Veevõrk ühisveevõrgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga. Heltermaa-Kärkla-Luidja maantee äärde paigaldatud trassidele rajatakse uued liitumispunktid.

Liitumispunktist kuni krundi hoonestuseni rajatakse ühises kaevikus maa-alused vee- ja survekanalisatsioonitorustikud, mis kulgevad suures osas mööda Vana-Mardi kinnistut kulgeva olemasoleva tee serval ning osaliselt planeeritud krundi piires (kogupikkus ca 280 m).



Joonis 7: Planeeritud vee- ja survekanalisatsioonitrasside kulgemise põhimõtteline skeem

Veetorustiku külge tuleb kinnitada asukoha määramise hõlbustamiseks min 1,5 mm² ristlõikega isoleeritud vaskaabel, kaabli otsad tuua kape alla, toru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada märkelint. Planeeritud veetorustiku tarbijapoolsesse otsa tuleb paigaldada tarbimise sulgemist võimaldav maakraan ning välja ehitada teenusepakkuja tehnilistel tingimustele vastav veemõõdusõlm. Planeeritud vee- ja survekanalisatsioonitrassidele määratakse 2 m ulatusega kaitsevöönd torustiku telgjoonest mõlemale poole.

Planeeritud tehnovõrkude kaudu on tsentraalse vee- ja kanalisatsiooniteenusega perspektiivselt võimalik liituda ka teiste naaberkinnistutel. Täpsemad liitumise tingimused tuleb taotleda AS-ilt Kärkla Veevärk.

4.4.3 Sidevarustus

Piirkonnas ei paikne sideliini rajatise, millega oleks eraklientidel võimalik liituda. Telefoni-, tv- ja internetiühenduse kasutamiseks on võimalik liituda kliendi poolt valitud üle mobiilse võrgu teenust pakkuva sideteenuse ettevõttega.

4.4.4 Avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

Planeeringuala ei piirne ühegi avaliku kasutusega teega, kuid planeeringualast ca 200 m kaugusel paikneb avaliku kasutusega riigitee nr 80 Heltermaa-Kärkla-Luidja. Olemasolev riigitee ristumiskoht (km 20,642) tuleb rekonstrueerida nõuetekohaseks mahasõiduks, mille kaudu peab perspektiivselt toimuma lisaks planeeritavale kinnistule ka Vana-Mardi ja Paemetsa kinnistute juurdepääs. Riigitee ristumiskoht peab olema rekonstrueeritud hiljemalt enne planeeringualale detailplaneeringuga kavandatavate hoonete (või Vana-Mardi ja Paemetsa kinnistutele kavandatavate hoonete) ehitamise alustamist (ehitusteatisest või ehitamise alustamise teatisest esitamist pädevale isikule). Ristumiskoha rekonstrueerimise eelselt tuleb Transpordiametilt taotleda ristumiskoha rekonstrueerimise nõuded.



Joonis 8: Planeeritud juurdepääsutee asukoha põhimõtteline lahendus

Riigitee kaitsevööndisse kavandatud tegevused tuleb enne tööde teostamist kooskõlastada Transpordiametiga. Planeeringust huvitatud isik on teadlik, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Riigitee mahasõidust kuni planeeringualani tuleb rajada ca 200 m pikkune juurdepääsutee mööda Vana-Mardi kinnistut. Planeeritud juurdepääsu kasutamiseks nähakse ette Vana-Mardi kinnistule juurdepääsuservituudi määramine Paeotsa kinnistu igakordse omaniku kasuks. Juurdepääsutee peab kogu pikkuses olema minimaalselt 3,5 m laiuse kattega osaga ja piisava kandevõimega, et aastaringsest kanda pääste- ning rasketehnikat (nt ehitustransport, lumetraktor, jäätmeveok jne).

4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine²⁰

Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest²¹, majandus- ja taristuministri määrustest "Nõuded ehitusprojektile"²² ja siseministri määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“²³.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida radooniohtutu elamu ehitamise üldnõudeid ning takistada metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine hoonetesse.

²⁰ Ehitise ehituslikud tingimused on eelkõige ehitise konstruktsiooni ja selle eripära käsitlevad nõuded, mis lähtuvad ehitisele esitatavatest nõuetest seoses mehhaanilise vastupidavuse ja stabiilsusega, tuleohutusega, hügieeni, tervise ja keskkonnaga, ehitise kasutamise ohutuse ja juurdepääsuga, kaitsega müra eest, energiasäästlikkuse ja -tõhususega ning loodusvarade säästva kasutamisega.

²¹ Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/116122022020>

²² Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023292>

²³ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021013>

4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine

Tabel 9: Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded

Krundi nr	Hoonete liik	Hoone liigitus tuleohutuse järgi	Hoone tuleohutusklass	Suurim lubatud kõrgus	Suurim lubatud korruselisus ²⁴
1	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 9,0 m	Kuni 2

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et ühele krundile ei projekteerita hooneid, mille summaarne ehitisealune pind jääb üle 400 m² – sellest tulenevalt võib ühe krundi hoonestusalale planeeritud hoonete omavaheline kuja vajadusel jääda tavapärasest minimaalsest 8 m tuleohutuskujast väiksemaks.

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

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

Kuna detailplaneering näed planeeritud kruntidele ette uute I kasutusviisiga hoonete püstitamise, mis asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit, võib siseministri 18.02.2021 määruse nr 10²⁵ alusel hoone veevõtukohtana käsitada lähimaid nõuetele vastavaid veevõtukohti. Lähim riiklik päästekomando paikneb ca 5,5 km kaugusel Kärddlas. Planeeringualast linnulennul 2 km raadiuses paikneb 4 veevõtukohta:

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

Tuleohutuse tagamiseks võib hoone omanik ette näha täiendavaid tehnilisi lahendusi ehitises tulekahju avastamiseks, kustutamiseks ja hoones viibijate teavitamiseks (näiteks: automaatne tulekahjusignalisatsioon, automaatne tulekustutussüsteem jne).

4.5.2 Energiakasutus

Hoone projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest²⁶ ning pöörata tähelepanu tarbimise säästlikkusele.

Planeeritud hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalsete lahendustega iga hoone projekteerimise käigus. Soovituslikult kasutada täies ulatuses, osaliselt või kombineeritult

²⁴ Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2:

https://www.riigiteataja.ee/akt/1230/2202/1013/Lisa_2.pdf

²⁵ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10: <https://www.riigiteataja.ee/akt/104042023005>

²⁶ Ettevõtlus- ja tehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023309>

maakütet, päikesekütet, energiat tootvaid päikesepaneele ning muid keskkonnasõbralikke kütteviise.

4.5.3 Loodusvarade kasutus

Ehitiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades planeeritud ehitusmahte ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

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

Kõiki loodusvarasid tuleb kasutada säästlikult, võimalusel taaskasutada varasemalt kasutuses olnud ning füüsilised omadused säilitanud materjale.

4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine

Lääne-Eestis ja saartel jääb radooni tase üldiselt normi piiresse. Hiiumaa kirdeosa, sh Paluküla põhjaosa ning selle lähipiirkond on 2004. aastal välja antud kaardi²⁷ järgi määratud alaks, kus võib kohati esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ning kohati võib radoonisisaldus majade siseõhus olla kõrge. 2020. aastal uuendatud kaardi²⁸ andmetel on Hiiumaa valla radooniriski klass keskmine või madal. Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase²⁹ kohaselt on kõrge Rn-sisaldus iseloomulik Hiiumaal Kärkla meteoriidikraatri ringstruktuuri sees levivatele aleuriitidele ja nende savirikastele erimitele.

Enamasti pääseb radoon hoonetesse halvasti ehitatud või nõuetekohaselt isoleerimata vundamendi kaudu. Uutes hoonetes ei tohi radoonitase ületada 200 Bq/m³. Radooniohtlikel aladel tuleb esimesel korrusel soovituslikult eelistada raudbetoonpõrandaid, mis rajatakse koos radoonimembraaniga ning kus liitekohad ja läbiviigud on hoolikalt tihendatud.

Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniohuga arvestada ning võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radooniohutu elamu juhendmaterjalidele³⁰ ning standardile³¹.

4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine³²

Arhitektuursete tingimuste määramine lähtub soovist luua planeeringualale elukeskkonda, mis on ühtaegu nii kaasaegne, hubane kui piirkonna ehitus- ja arhitektuurivõtetega arvestav.

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

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

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

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

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

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

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

4.6.1 Materjalivalik

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

Hoonete fassaadi ja sokli viimistlusmaterjalivalikul tuleb vältida imiteerivate või tootmis- ja tööstushoonetel levinud materjalide kasutamist (näiteks: plastvooder, profiilplekk, sandwich-paneelid, plastraamiga aknad jne).

Katusel päikesepaneelide kasutamisel valida selline tehnoloogia, mille puhul on paneelid katusekattematerjali integreeritud või mis on eraldi katusekattematerjali peale paigaldamise korral välimuselt ning konstruktiivselt tagasihoidlikumad.

4.6.2 Hooned

Arhitektuursete ja inseneritehniliste lahenduste osas tuleb hoonete projekteerimisel arvesse võtta:

- kohustuslikku ehitusjoont detailplaneeringuga ei määrata. Planeeritud hoonete asukoht tuleb arhitektil sobitada hoonestusalale nii, et see arvestaks jalgsi ja sõidukiga juurdepääsuks vajaliku ruumiga, vaadetega teelt ja Kärkla meteoriidikraatri erinevatest osadest. Hoonete projekteerimisel ja asukoha määramisel tuleb lähtuda hoone asukohas valitsevatest looduslikest tingimustest – ala niiskusrežiim, ilmakaared, valitsevad tuuled, kaitset pakkuv kõrghaljastus jne.
- hoone asukoht peab tagama tehniliseks teenindamiseks, päästetöödeks vms vajadusteks sõidukiga juurdepääsuvõimaluse;
- piirkonnas levinud hoonestumustri põhimõtete kohaselt tuleks üldjuhul projekteerida elamu suurema ja kõrgemana kui elamut teenindavad abihooned;
- hoonete tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, ventilatsioonivad, liitumiskapid jms) paigutada selliselt, et need ei rikuks hoone välisilmet;
- hoonestusele projekteerida ühe- või kahepoolne viilkatus, katusekalde vahemik 10°..45°.

4.6.3 Piirded, väikevormid

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

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

arvestada, et seda ei pea rajama vaid füüsilise ruumi piiramiseks, vaid selle üheks osaks on ka hoonete esile toomine ning aiakujunduse ja väikevormide rõhutamine.

4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepäas planeeringualale toimub mööda Vana-Mardi kinnistul paiknevat olemasolevat erateed, mis tuleb rekonstueerida ja laiendada vähemalt 3,5m laiuks. Planeeringualale rajatakse krundisisesed juurdepääsuteed hooneteni. Krundisisesed teed peavad olema sellise pöörderaadiusega, et lisaks sõiduautodele oleks piisavalt ligipääsuks ning manööverdamiseks ruumi ka jäätmeveokile, lumetõrjet teostavale sõidukile, päästetehnikale jne.

Sõidukite parkimine lahendatakse täies mahus planeeritud krundi territooriumil. Parkimiskohtade³³ hulga määramisel hajaasustuses ei ole kehtivaid normatiive, hinnanguliselt peaks elanike ja külaliste sõidukitele olema minimaalselt kaks parkimiskohta.

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krunt tuleb heakorrastada ja haljastada kohe peale ehitusperioodi lõppu - hoonestuse lähiümbrusesse rajada muru ja sillutatud alad, istutada kasvukohale ja -tingimustele sobivaid puid ning põõsaid. Kogu planeeringualal tuleb tagada regulaarne hooldus ja heakord.

Tuule, müra, tolmu jm mõjutuste eest kaitseks ning miljööväärtuse suurendamiseks tuleb säilitada vähemalt 50% olemasolevat kõrghaljastust ning vajadusel istutada uusi puid (ei tohi istutada hoonetele lähemale kui 3 m).

Hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutud sadeveed tuleb immutada krundi piires. Vältida tuleb sajuvete juhtimist naaberkinnistutele. Täpsemad vertikaalplaneerimise tingimused määratakse hoone ehitusprojektis.

Jäätmekäitluse üldised põhimõtted:

- erinevad jäätmeliigid tuleb krundil kohapeal sorteerida;
- kinnistul tekkivate segaolmejäätmete kogumine kinnisesse jäätmemahutisse ning kohapealne äraandmine korraldatud jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale on kohustuslik;
- nii ehitusperioodil kui hoonete kasutamisel tekkivad pakendijäätmed tuleb koguda ning toimetada pakendijäätmete tasuta kogumiskohta või anda üle korraldatud jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale;
- kõik ehitusjäätmed ning teised jäätmeliigid kogutakse kohapeal ning antakse jäätmevedajale üle või toimetatakse Hiiumaa jäätmejaama (Ristivälja küla, Käina osavald).

4.9. Kuja³⁴ määramine

Naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema minimaalselt 8 m.

³³ Arvestuslik sõiduauto parkimiskoha suurus 2,5 m X 5 m

³⁴ Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad

4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

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

Eestis kuulub kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine detailplaneeringu ülesannete hulka, sest ruumilise keskkonna sihipärase kujundamise kaudu on võimalik ennetada kuritegevust ja vähendada kuriteohirmu. Kuritegevuse riskide vähendamist käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine”.

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

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

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

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

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte ega tegevusi.

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

- planeeringu elluviimisel ja hoonestuse sihtotstarbelisel kasutuselevõtul ei kaasne eeldatavalt müra normtaseme ületamist planeeringualal ja puudub vajadus mürahinnangu koostamiseks. Igapärase müratase võib suurem olla ehitustegevuse perioodil, kuid tuleb järgida, et ehitustegevuse perioodil ei teostata mürarikkaid töid kella 21 ja 07 vahel;
- hoonete ekspluateerimise perioodil 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;

- juurdepääsuks kasutatav eratee on väga väikese liikluskoormusega ega põhjusta olulist müra-, vibratsiooni- ega saasteriski. Mürahäiringute leevendamiseks tuleb säilitada või rajada hoonete ümbrusesse hekkidest või puude gruppidest puhveralasid. Liiklusmürast tekitatud hoonesisest müra saab hoone omanik vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega;
- krunt ja selle hoonestusala on piisavalt suur, et planeeringuala hooned ning kõrghaljastus paigutada selliselt, et need ei tekita teineteisele mingeid varje. Eluruumide täpsed insolatsioonitingimused määratakse ehitusprojekti koostamise käigus;
- ehitustehnika ja -seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid.

4.12. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine

- Planeeringuala juurdepääsu tagamiseks määrab detailplaneering Vana-Mardi kinnistule juurdepääsuservituudi seadmise vajaduse Paeotsa kinnistu igakordse omaniku kasuks;
- planeeringuala teenindavate vee- ja kanalisatsioonisüsteemide talumiseks määrab detailplaneering Vana-Mardi kinnistule servituudi seadmise vajaduse Paeotsa kinnistu igakordse omaniku kasuks.

4.13. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav

Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke rajatisi, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks sõidukite parkimisplats, hoonete või rajatiste vahelised liikumisteed või -rajad, lipumast, erinevad väikevormid vms. Taoliste ehitiste vajaduse või asukoha määramiseks on detailplaneeringu üldistusaste liiga suur ning need projekteeritakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldiseisva projektiga.

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