

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

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

Töö nr. 23 - 27

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

## PALLI TELKIMISALA LAIENDAMISE DETAILPLANEERING ESKIISLAHENDUS

Palli küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond



Vaade Palli telkimisala ehitistele.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets  
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärkla, oktoober 2023. a.

# KÖITE KOOSSEIS

## 1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa .....	4
1.2	Lähtesituatsioon .....	4
1.3	Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus .....	5
1.4	Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi muutmise .....	7
1.5	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum .....	9
1.6	Planeeringu järgse krundi tabel .....	10
1.7	Olulisemad arhitektuurinõuded .....	10
1.8	Planeeringuala tehnilised näitajad .....	10
1.9	Tehnovõrkude lahendus .....	10
1.10	Tehnovõrkude koridorid .....	11
1.11	Tulekaitse abinõud .....	11
1.12	Keskkonnakaitsenõuded .....	12
1.13	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus .....	13
1.14	Piirkonna turvalisus .....	14
1.15	Planeeringu realiseerimine .....	14

## 2. JOONISED

2.1	Asukoha joonis .....	M 1 : 10 000	16
2.2	Tugijoonis .....	M 1 : 500	17
2.3	Põhijoonis .....	M 1 : 500	18
2.4	Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku joonis .....	M 1 : 10 000	19

## 3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast .....	21
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon .....	23
3.3	Hiiumaa Vallavolikogu otsus 19. mai 2022. a. nr. 49 „Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.“ .....	24
	Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ juurde. ....	25
	Lisa 1 „Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu lähteseisukohad.“ .....	27
	Lisa 2 „Eelhinnaang. Hiiumaa vallas Palli külas asuva Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“ .....	27
3.4	Keskkonnaameti kiri 20. aprill 2022. a. nr. 6-5/22/5393-2 „Seisukoht Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta.“ .....	39
3.5	Hiiumaa Vallavalitsuse 28. mai 2022. a. kodulehe väljavõte „Palli küla Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.“ .....	32
3.6	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse kiri 30. mai 2022. a. nr. 8-3/204 „Detailplaneeringu algatamisest teavitamine.“ .....	33
3.7	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse kiri 30. mai 2022. a. nr. 8-3/204-1 „Detailplaneeringu algatamisest teavitamine.“ .....	33
3.8	Ajalehe „Hiiu Leht“ Kuulutused & Teated väljavõte 31. mai 2022. a. ....	34

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

- 4.1 Jooniste digitaalsete kihtide üldine info ..... 35
- 4.2 Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri tabelina ..... 35

#### **5. KOOSKÖLASTUSED**

- 5.1 Kooskõlastuste koondnimekiri ..... 37
- 5.2 Kooskõlastused eraldi lehtedel ..... 38

## 1. SELETUSKIRI

### 1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

#### 1.1.1 Detailplaneeringu planeeringuala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Palli külas asuvat Putkaste metskond 22 maaüksust, katastritunnusega 39201:002:0510, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 26.52 ha ja registriosa nr. 14840650 ning lähiaadressita maaüksust, katastritunnusega 39201:002:0510, sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%, pindala 4445 m<sup>2</sup>.

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

#### 1.1.2 Detailplaneeringu eesmärgid

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

## 1.2 LÄHTESITUATSIOON

### 1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

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

### 1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

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

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

Lähimad maaüksused asuvad planeeringualast lõuna suunal Palli puhkebaas maaüksus (tunnus 39201:002:1750, sihtotstarbed maatulundusmaa 85% ja ärimaa 15%, pindala 19425 m<sup>2</sup>) ja Maria maaüksus (tunnus 39201:002:0308, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2675 m<sup>2</sup>).

Palli puhkebaas maaüksus ja Maria maaüksus on hoonestatud.

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

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

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

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



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

### 1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

#### 1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

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

#### 1.2.3.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

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

### 1.3 ÜLDPLANEERINGUST TULENEVATE TINGIMUSTE KIRJELDUS

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

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

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

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

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

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

- soovitakse ehitada kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga väikehoonet olemasolevale ärimaale;
- mitme hoonega hoonestatud krunt jagatakse nende hoonete omanike vahel;
- olemasoleva kinnistu jagamise sooviga ei kaasne hoonete ehitamise soovi;
- olemasoleva krundi või -kinnistu jagamise tulemusena tekib transpordimaa või üldmaa;
- rajatakse vabas õhus paiknevaid spordi või puhkerajatisi, mille juurde ei pea kuuluma hooned (mängu- või spordiväljakud, -platsid, lõkke- ja piknikukohad, pargid jms).

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.3.1 Olemasolevad detailplaneeringud:

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

### 1.4 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMINE

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

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

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

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

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

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

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

01. aprill 2007. a. jõustunud Looduskaitseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja Looduskaitseaduse § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist. Looduskaitseaduse § 35 lõige 3<sup>1</sup> sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga.

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

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

Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav maa-ala suurus on Palli telkimisala krundil 14306 m<sup>2</sup> ning ehituskeeluvööndisse jääva hoonestusala suurus on 13216 m<sup>2</sup>.

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

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

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

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel on võetud arvesse, et:

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

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

#### **Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt taimestikust**

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

Planeeringuala on valdavalt kaetud metsamaaga. Kavandatud ehitustegevuse elluviimiseks planeeritava hoonestusala juures ei ole vajalik üksikute puude ja kadastiku või võsa raie, kuna hoonestusala kavandatakse ja rajatakse ehitised olemasolevate puude vahelisele ja rohumaaga kaetud alale. Samuti on juurdepääsud ja parkimikohad planeeritud varem väljakujunenud lagedale alale. Olemasolevad ja planeeritud jalgteed on samuti kavandatud olemasolevate puude vahelisele alale, kus puude raie ei ole vajalik.

Ehitiste, juurdepääsuteede ja jalgteed aluse pinna ettevalmistamisel osaliselt praegune rohukamar eemaldatakse, kuid peale tööde lõppu ja maapinna tasandamist krundi pind haljastatakse endisel kujul.

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

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

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma taimestikule märkimisväärset negatiivset mõju.

#### **Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist**

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

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

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

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

#### **Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest**

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda kõlvikute ja kinnisasjade piiridest.



Planeeringualal on kõlvikutest määratud metsamaa ja muu maa kõlvikud. Hoonestusala on planeeritud nii metsamaa kui muu maa kõlvikule. Ehitiste püstitamise järgselt tekib juurde õuema kõlvik ja eeldatavalt toimuvad muudatused olemasolevate kõlvikute pindalade osas - väheneb maaüksusel metsamaa pind. Hoonestusala pindala ranna ehituskeeluvööndis on ca 13216 m<sup>2</sup>. Kuna maaüksuse pindala, millel planeeringuala paikneb on 26.52 ha, siis ei ole krundi kõlvikute piiride ja pindalade muutumine vastuolus ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtetega.

#### **Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnovõrgust**

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

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

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

#### **Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asutusest**

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda väljakujunenud asutusest.

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

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

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

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

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

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

### **1.5 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM**

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

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

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

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

Planeeritud ehitiste kompleks: 1 katusealune, 1 vaatlustorn ja 9 varikatust koos grillimise- ja telkimiskohaga, 2 puukurkäimlat ja 1 prügimaja, on lubatud kavandada maksimaalselt kuni 400 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga vastavalt põhijoonisele.

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

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

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

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

Sõiduautode parkimine on lubatud oma krundil.

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

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

## 1.6 PLANEERINGU JÄRGSE KRUNDI TABEL

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

## 1.7 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

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

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

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

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii ehitistele kui ehitusloa kohustuslikele hoonetele ja avaliku kasutusega rajatistele, sh. alla 20 m<sup>2</sup> ehitised.

### 1.7.1 Planeeritud krundi ehitusõigused:

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

## 1.8 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

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

## 1.9 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 1.9.1 Veevarustus

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

### 1.9.2 Reoveekanaliseerimine

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

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

### 1.9.3 Soojusvarustus

Planeeritud ehitistele küttevarustust planeeritud ei ole.

#### 1.9.4 Elektrivarustus

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

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

#### 1.9.5 Sidevarustus

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

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

#### 1.9.6 Sajuveed ja vertikaalplaneerimine

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

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

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

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

#### 1.10 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Planeergualal olemasolevaid ja planeeritud tehnovõrke ei ole.

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

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

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

#### 1.11 TULEKAITSE ABINÕUD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.12 KESKKONNAKAITSENÕUDED

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maaüksusega piirneva Läänemere kaldal on kallasrada, mis on Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõige 1 kohaselt kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit ning selle laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõige 4 kohaselt peab kaldaomanik igaühel lubama kallasrada kasutada. Tegevused kallasrajal on sätestatud Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 - 39. Planeeringualal avalikud juurdepääsud kallasrajale on tagatud piki olemasolevat lautrikoha teed ja metsaradasid. Läbipääs kallasrajal tagatakse seaduses ettenähtud tingimustel. Eelnimetatud tingimuste tagamiseks täiendavaid meetmeid ei ole vaja rakendada.

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

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

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

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

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

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed ehitiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket.

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

### 1.13 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

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

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

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

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

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

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

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi kohaliku maantee kaitsevööndis, tuleb esitada vallavalitsusele nõusoleku saamiseks. Kohaliku maantee tee-ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik<sup>1</sup> § 24 lõige 2 punkt 2).

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.9.6 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine.

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

Planeeritud krundi krundisisised katendid valitakse vastavalt omanike soovile või haljastusprojektide lahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse ehitiste ehitusprojektiga või eraldi tee-ehitusprojektiga. Maaüksuse omanikul või planeeringust huvitatud isikul kaaluda rajada tolmuvara kattega teekatend.

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

#### 1.14 PIIRKONNA TURVALISUS

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

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

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

#### 1.15 PLANEERINGU REALISEERIMINE

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

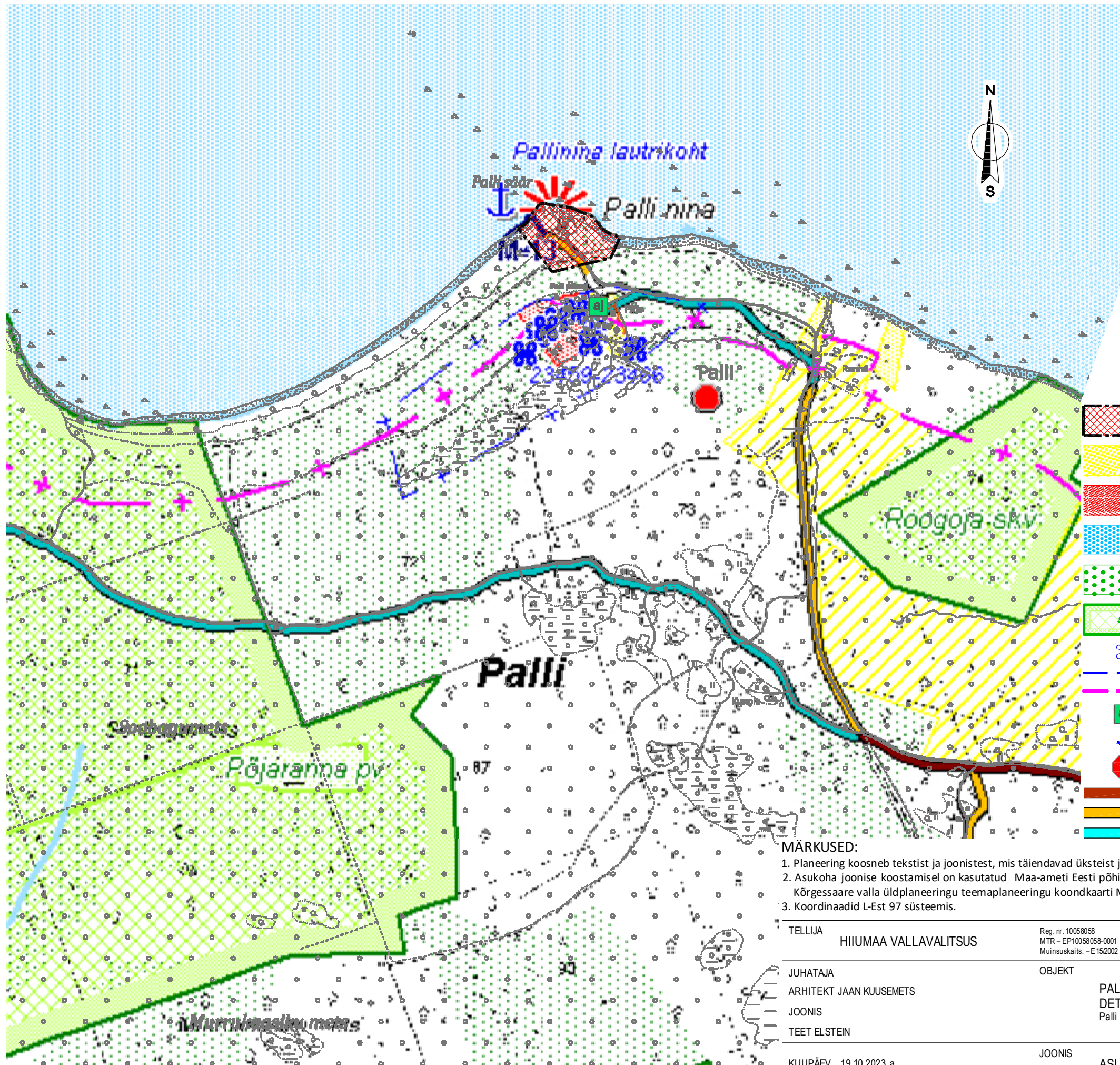
Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva maaüksuse omanikku.

##### 1.15.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:



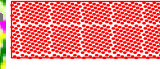
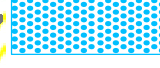











1. Krundi ehitistele ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnoorkude parameetrite, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
2. Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade/teatiste taotlemine;
3. Vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamine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

## 2. JOONISED

M 1 : 1 000 000



### TINGMÄRGID

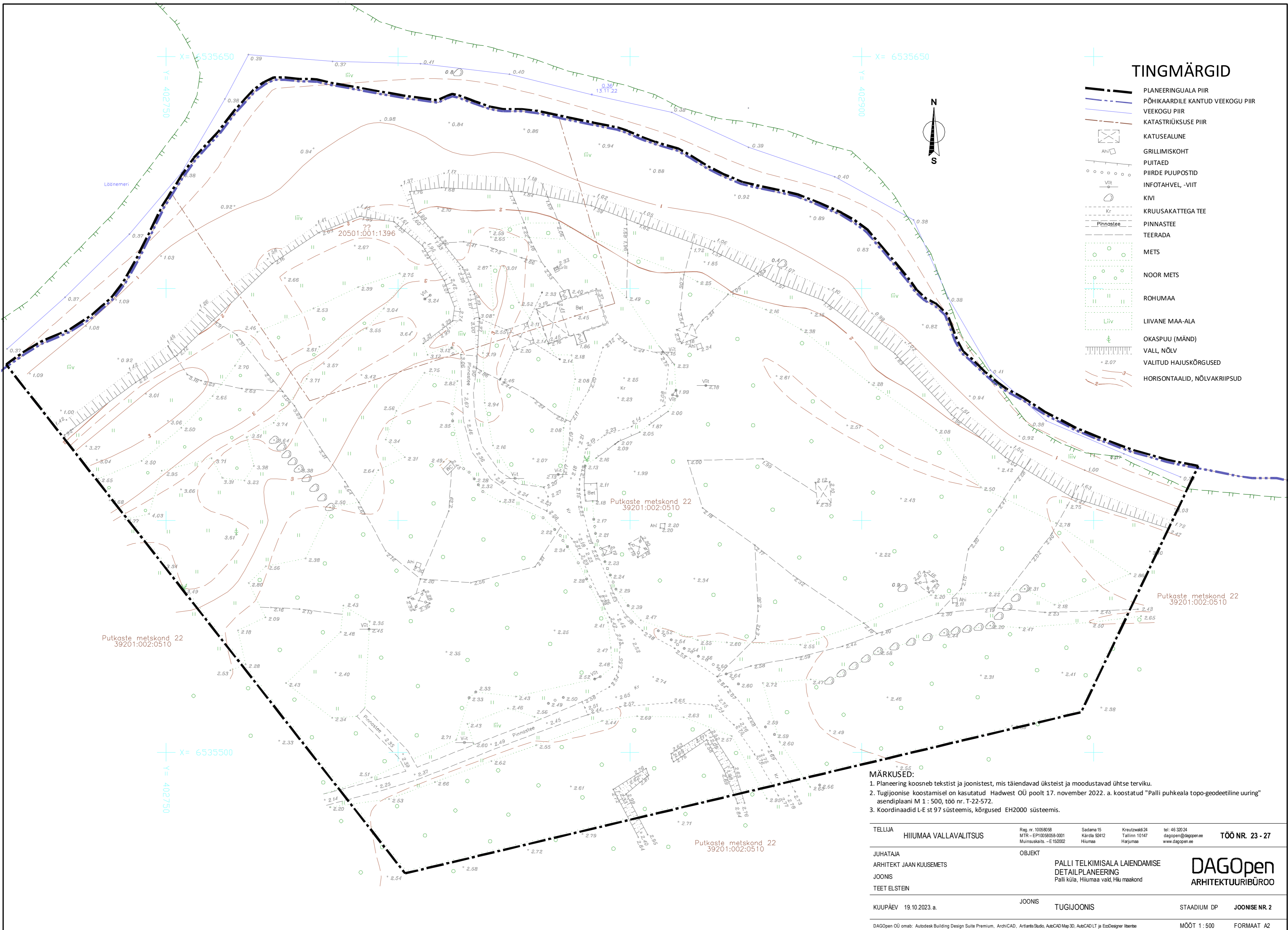
-  PLANEERITUD MAA-ALA
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE ELAMUMAA/ ELAMUEHITUSE RESERVMAA
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE ÄRIMAA
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE JÄRV VÕI VEE-ALA
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE RIIGIMETS
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE LOODUSKAITSEALA
-  KULTUURIMÄLESTIS
-  KULTUURIMÄLESTISE KAITSEVÖÖNDI PIIR
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE EHITUSKEELUVÖÖND
-  OLEMASOLEV ALAJAAM
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE LAUTER
-  MÜRKAINETE LADU
-  KÕRVALMAANTEE
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE KOHALIK MAANTEE
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE METSATEE

### MÄRKUSED:

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Asukoha joonise koostamisel on kasutatud Maa-ameti Eesti põhikaart 2022 kaardilehti nr. 62301, 62302, 62303 ja 62304 M 1:10000 ning Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu koondkaarti M 1:20000.
3. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

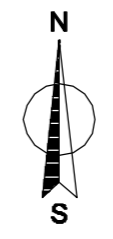
TELLIJA <b>HIUMAA VALLAVALITSUS</b>	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse. – E 15/2002	Sadama 15 Kärkla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	<b>TÖÖ NR. 23 - 27</b>
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT <b>PALLI TELKIMISALA LAIENDAMISE          DETAILPLANEERING</b> Palli küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond				
JOONIS TEET ELSTEIN	<b>DAGOpen</b> ARHITEKTUURIBÜROO				
KUUPÄEV 19.10.2023. a.	JOONIS	<b>ASUKOHA JOONIS</b>	STAADIUM DP	<b>JOONISE NR. 1</b>	





### TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA PIIR
- PÕHIKAARDILE KANTUD VEEKOGU PIIR
- VEEKOGU PIIR
- KATASTRÜKSUSE PIIR
- KATUSEALUNE
- GRILLIMISKOHT
- PUITAED
- PIIRDE PUUPOSTID
- INFOTAHVEL, -VIIT
- KIVI
- KRUUSAKATTEGA TEE
- PINNASTEE
- TEERADA
- METS
- NOOR METS
- ROHUMAA
- LIIVANE MAA-ALA
- OKASPUU (MÄND)
- VALL, NÖLV
- VALITUD HAJUSKÕRGUSED
- HORIZONTALID, NÖLVAKRIPSUD

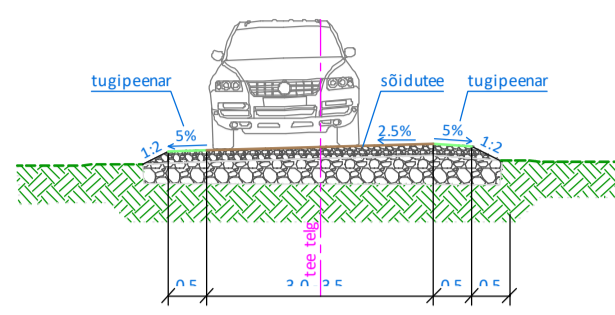


- MÄRKUSED:**
1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
  2. Tugijoonise koostamisel on kasutatud Hadvest OÜ poolt 17. november 2022. a. koostatud "Palli puhkeala topo-geodeetiline uuring" asendiplani M 1 : 500, töö nr. T-22-572.
  3. Koordinaadid L-E st 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

TELLIJA <b>HIUMAA VALLAVALITSUS</b>	Reg. nr. 10068058 MTR - EP10058058-0001 Mõnuskaitse - E 152002	Sadama 15 Kärda 92412 Hiumaa	Kreutzwald 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 33024 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	<b>TÖÖ NR. 23 - 27</b>
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS JOONIS TEET ELSTEIN	OBJEKT <b>PALLI TELKIMISALA LAIENDAMISE          DETAILPLANEERING</b> Palli küla, Hiumaa vald, Hiu maakond	<b>DAGOpen</b> ARHITEKTUURIBÜROO			
KUUPÄEV 19.10.2023. a.	JOONIS <b>TUGIJOONIS</b>	STAADIUM DP	<b>JOONISE NR. 2</b>		
DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, ArtlantisStudio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner Ilbente					
MÕÖT 1 : 500      FORMAAT A2					

PLANEERITUD JUURDEPÄASU RISTPROFIIIL 1-1

Märkus: kated ja mõõdetud täpsusdeklaratsioon

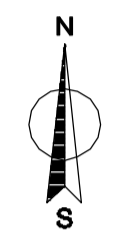


Olemasolevate kruntide aadressid	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS						PÕHILISED ARHITEKTUURINÕUDED					Tulepüvisklass	Piirangud. Märkused		
	Pos nr.	Krundi suurus (ha)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )		Hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kasutamise sihtotstarve /osakaal %	Hoonete suurim lubatud kõrgus (abs.)	Suurim lubatud maa-pealne/maa-alune korruselisus	Katusekalle, tüüp	Hoonete lubatud suurim suletud brutopind (m <sup>2</sup> )				Parkimiskohtade arv	
			maa-pealne	maa-alune						kokku	sh. 1. korrusel			normatiivne	kavandatud
Putkaste metskond 22 ja nimeta maaüksus	1	2,68	400	0	13	LS / 10 PT / 90	Varikatused 5,0(8,2), vaatetorn 13,0(16,2)	1/0	Varikatustel ja vaatetornil 5°-45°, pult- või viilkatus.	400	400	0	41	TP3	- Kallasrada, laius 10 m lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist; - Ranna veekaitsevöönd, ulatus Eesti põhikaardile kantud veekogu veepiirist on Läänemerele 20 m; - Ranna ehituskeeluvöönd, laius on Läänemere rannal 200 m Eesti põhikaardile kantud veekogu veepiirist; - Ranna piiranguvöönd, laius on Läänemere rannal 200 m Eesti põhikaardile kantud veekogu veepiirist; - Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi muutmise ettepanek; - Kohalik maantee, kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 30 m; - Üldplaneeringu järgne lauter, paatide veeskamise maa-ala; - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne roheline võrgustiku tuumala.
<b>Kokku</b>		<b>2,68</b>	<b>400</b>	<b>0</b>	<b>13</b>					<b>400</b>	<b>400</b>	<b>0</b>	<b>41</b>		



10% LS, 90% PT		
5,0/13,0	400 m <sup>2</sup>	14 tk.
1		
2,68 ha		41

"PALLI TELKIMISALA"  
Hoonestusala ca 13216 m<sup>2</sup>



### TINGMÄRGID

- PLANEERINGUJALA PIIR
- PÕHIKAARDILE KANTUD VEKOGU PIIR
- VEKOGU PIIR
- KATASTRÜKSUSE PIIR
- PLANEERITUD KRUNDI PIIR
- PLANEERITUD HOONESTUSALA
- REKONSTRUEERITAV KATUSEALLINE
- REKONSTRUEERITAV VAATLUSTORN
- OLEMASOLEV VARIKATUSE, LÖKKE- JA TELKIMISKÕHA ASUKOHT
- PLANEERITUD LÖKKE- JA TELKIMISKÕHA VÕIMALIK ASUKOHT
- PLANEERITUD PUUKUUR-KÄIMLA VÕIMALIK ASUKOHT
- PLANEERITUD PRÜGIMAJA VÕIMALIK ASUKOHT
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE KOHALIK MAANTEE
- REKONSTRUEERITAV OLEMASOLEV JUURDEPÄASUTE
- PLANEERITUD UUS JUURDEPÄASUTE
- PLANEERITUD KRUNDI PARKIMISKOHT SÕIDUAUTOLE
- PLANEERITUD JUURDEPÄAS KRUNDILE
- PLANEERITUD TELKIMISKÕHA VÕIMALIK ASUKOHT
- OLEMASOLEV JALGTEE
- PLANEERITUD JALGTEE
- PLANEERITUD KIVIPIIRDE VÕIMALIK ASUKOHT
- PLANEERITUD PIIRDE VÕIMALIK ASUKOHT
- PLANEERITUD VÄRAVA ASUKOHT
- OLEMASOLEV KÕRGHAIJASTUS
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE LAUTER, PLANEERITUD PAATIDE VEESKAMISE MAA-ALA
- KALLASRADA (Laius on teavetatavatel veekogudel 10 m, lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist)
- RANNA JA KALDA VEKAITSEVÖÖNDI PIIR (Ulatus on Läänemere rannal 20 m põhikaardile kantud veekogu veepiirist)
- RANNA JA KALDA EHITUSKEELUVÖÖNDI PIIR (Laius on Läänemere rannal 200 m põhikaardile kantud veekogu veepiirist)
- RANNA JA KALDA EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMISE ETTEPANEK
- KOHALIKU MAANTEE KAITSEVÖÖNDI PIIR (laius mõlemal pool sõiduraja telge on 20 m)
- LIKVIDEERITAV OBJEKT
- HIIU MAAKONNAPLANEERING 2030+ KOHANE ROHELISE VÕRGUSTIKU TUUMALA

PALLI TELKIMISALA LAIENDAMISE DETAILPLANEERING, Pälli küla, Hiumaa vald, Hiiu maakond, TÖÖ NR. 23-27

### KOOSKÕLASTUSED:

1.	2.
3.	4.

### KRUNDI EHITUSÕIGUS

LS sadama maa  
PT turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa

SIHTOTSTARVE % DET.PLAN. LIKIDES		
KÕRGUS MEETRITES	EHITISE-ALLINE PIND	HOONETE ARV KRUNDIL
KÕRGIK KÕRUSSELISUS		PARKIMISKOHTADE ARV OÜES
KRUNDI SUURUS		

"KRUNDI NIMETUS"  
HOONESTUSALA SUURUS

MÄRKUSED:  
1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.  
2. Plaanil kujutatud ruum lahendus ja tehnovõrkude asukoht on tinglik ud ning täpsustatakse ehitusprojekti etappidega.  
3. Põhijoonise koostamisel on kasutatud Härdet OÜ poolt 17. november 2022. a. koostatud "Pälli puhkeala topograafiline uuring" asendiplani M 1:500, töö nr. T-22-572.  
4. Koordinaadid L-E st 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

TELLUJA HIUMAA VALLAVALITSUS	Objekt PALLI TELKIMISALA LAIENDAMISE DETAILPLANEERING Pälli küla, Hiumaa vald, Hiiu maakond	TÖÖ NR. 23 - 27
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	Joonis TEET ELSTEN	
KUIUPÄEV 19.10.2023. a.	Joonis PÕHJJOONISE 2. ESKISJOOONIS	STADIUM DP JOOINISE NR. 3

TELLUJA: Hiumaa Vallavalitsus, Reg nr 1026808, MTR: EP103005-001, Muinsuskaitse - E 150002, Sadama 15, Kaldla 0412, Hiumaa, Kruisnõu 24, Tallinn 10417, Harjumaa, tel: 46 30724, dagopen@dagopen.ee, www.dagopen.ee

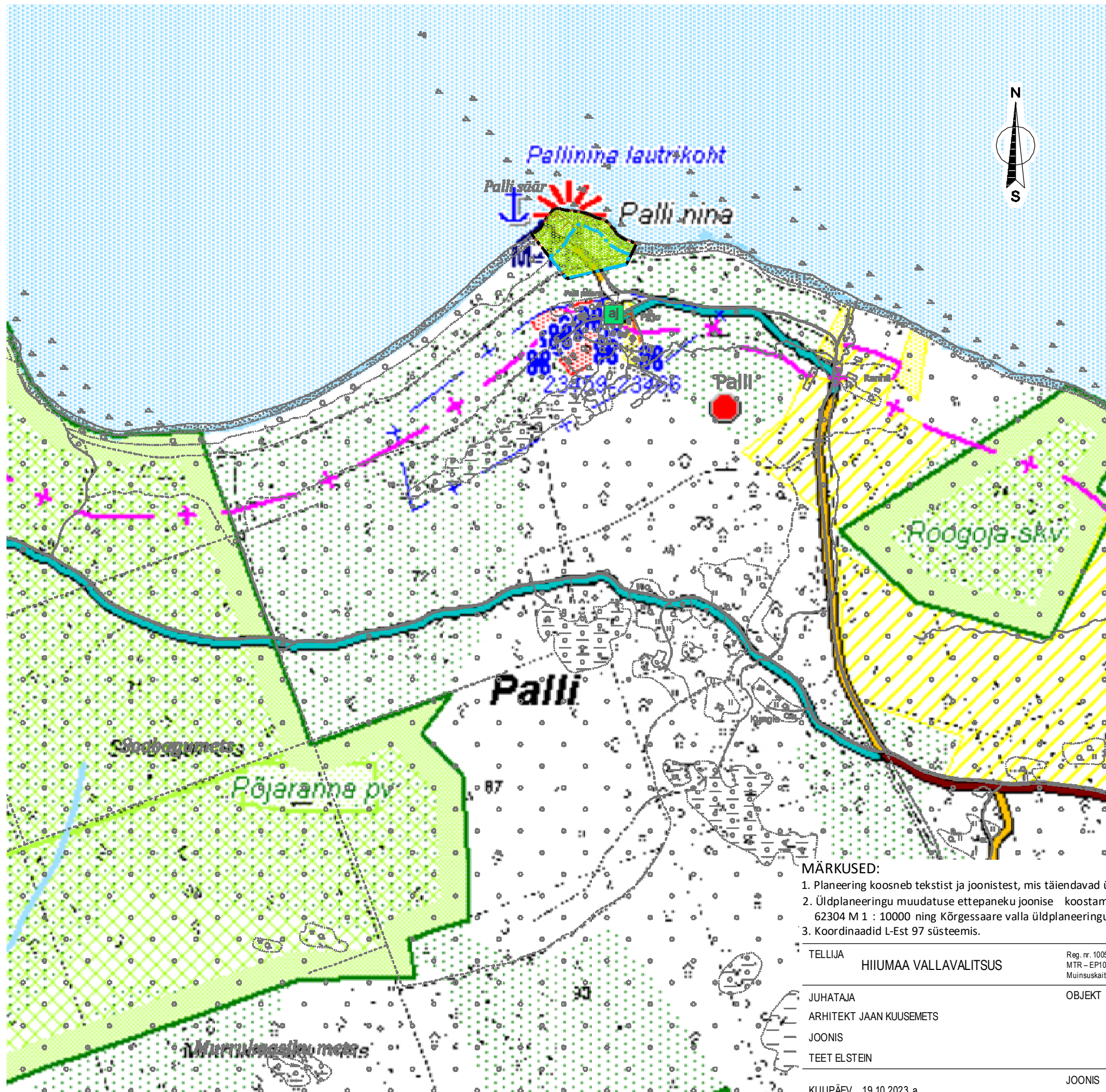
Objekt: PALLI TELKIMISALA LAIENDAMISE DETAILPLANEERING, Pälli küla, Hiumaa vald, Hiiu maakond

DAGOOpen ARHITEKTUURIBÜROO

KUIUPÄEV 19.10.2023. a. Joonis PÕHJJOONISE 2. ESKISJOOONIS STADIUM DP JOONISE NR. 3

DAGOpen OÜ onab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, ArtisanBudo, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner Itarba

MÕÖT 1:500 FORMAAT A1



**TINGMÄRGID**

- PLANEERITUD MAA-ALA
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE ELAMUMAA/ ELAMUEHITUSE RESERVMAA
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE ÄRIMAA
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE JÄRV VÕI VEE-ALA
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE RIIGIMETS
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE LOODUSKAITSEALA
- ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE ETTEPANEK, PLANEERITUD VIRGESTUSRAJATISE MAA-ALA
- KULTUURIMÄLESTIS
- KULTUURIMÄLESTISE KAITSEVÖÖNDI PIIR
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE EHITUSKEELUVÖÖND
- RANNA JA KALDA EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMISETTEPANEK
- OLEMASOLEV ALAJAAM
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE LAUTER
- MÜRKAINETE LADU
- KÕRVALMAANTEE
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE KOHALIK MAANTEE
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE METSATEE

**MÄRKUSED:**

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku joonise koostamisel on kasutatud Maa-ameti Eesti põhikaart 2022 kaardilehti nr. 62301 ja 62304 M 1 : 10000 ning Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu koondkaarti M 1 : 20000.
3. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

TELLIJA	HIIMUMAA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse. – E 15/2002	Sadama 15 Kärkla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	<b>TÖÖ NR. 23 - 27</b>
---------	------------------------	--	--------------------------------------	---	--	------------------------

JUHATAJA	OBJEKT	<b>DAGOpen</b>
ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	PALLI TELKIMISALA LAIENDAMISE	ARHITEKTUURIBÜROO
JOONIS	DETAILPLANEERING	
TEET ELSTEIN	Palli küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond	

KUUPÄEV 19.10.2023. a.	JOONIS	ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE ETTEPANEKU JOONIS	STAADIUM DP	JOONISE NR. 4
------------------------	--------	--	-------------	---------------

### 3. LISAD



FOTO 1: Vaade Palli telkimisala sissesõidule planeeritud värava kohast põhja suunal.



FOTO 2: Vaade Palli telkimisalale idapoolsest servast lääne suunal.



FOTO 3: Vaade Palli telkimisalale läänepoolsest servast ida suunal.



FOTO 4: Vaade Palli telkimisala olemasolevale katusealusele ja vaatlustornile parklast põhja suunal.



FOTO 5: Vaade Palli telkimisala planeeritud telkimisalale krundi kagu nurgas.



FOTO 6: Vaade Palli telkimisala lautrikohale merekaldalt lõuna suunal.



## HIIUMAA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Kärdla

19. mai 2022 nr 49

#### **Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Planeerimisseaduse § 124 lg-te 6 ja 10, § 125 lg 1 p 1, § 126, § 128 lg-te 1 ja 5, § 142 lg 1 p 3 ning lg-te 2, 5 ja 6, looduskaitseaduse § 5, § 34, § 35 lg-te 1, 3<sup>1</sup> ja 4, § 37 lg 1 p 1, § 38 lg 1 p 1, § 39, § 40 lg-te 1 ja 3, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, lg-te 3 ja 6 ning § 35 lg-te 3 ja 5 alusel, lähtudes Kõrgessaare valla üldplaneeringust ning võttes arvesse Keskkonnaameti 20.04.2022 kirja nr 6-5/22/5393-2, Riigimetsa Majandamise Keskuse detailplaneeringu algatamise taotlust ja asjaolu, et kavandatav detailplaneering teeb ettepaneku muuta Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrusega nr 5 kehtestatud „Kõrgessaare valla üldplaneeringut“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringut „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“, taotledes ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamist

1. Algatada Hiiumaa vallas Palli külas Palli telkimisala (katastritunnustega 39201:002:0510 ja 20501:001:1396) laiendamise detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*).
2. Kinnitada Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1).
3. Mitte algatada Palli külas asuva Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Eelhinnangu (lisa 2) alusel ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik järgmistel põhjustel:
  - 3.1. detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju ja ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku kaitse-eesmärkidele;
  - 3.2. lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta planeeritav telkimisala laiendamine antud asukohas olulist keskkonnamõju;
  - 3.3. detailplaneering on üldplaneeringut muudev ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on hoonestusala ja ehitusõiguse määramine olemasoleva telkimisala laiendamiseks planeeritavatele rajatistele ja teenidushoonetele;
  - 3.4. planeeringuala ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal;
  - 3.5. detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavasti olulist mõju elanikkonnale;
  - 3.6. planeeringu elluviimisel on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Planeeringus käsitletakse jäätmete liigiti kogumist ning näidatakse olmejäätmete võimalikud kogumiskohad.

4. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda tööpäevadel kell 9.00-16.00 Kõrgessaare Osavalla Valitsuse majas aadressil Hiiu maakond Hiiumaa vald Kõrgessaare alevik Kõpu tee 8.
5. Kõrgessaare Osavalla Valitsusel avaldada detailplaneeringu algatamise teade ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise teade Hiiumaa valla veebilehel, ajalehes Hiiu Leht, Ametlikes Teadaannetes ja esimesel võimalusel Hiiumaa valla väljaandes Hiiumaa Teataja.
6. Sõlmida huvitatud isiku esindajaga leping detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmiseks, detailplaneeringu koostamise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja detailplaneeringukohase taristu väljaehitamiseks ning väljaehitamise rahastamiseks.
7. Detailplaneeringu koostamise menetluse korraldaja on Kõrgessaare Osavalla Valitsus ja kehtestaja Hiiumaa Vallavolikogu.
8. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Hiiumaa Vallavolikogu detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.



Anu Pielberg  
Hiiumaa Vallavolikogu esimees



Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse  
„Palli telkimisala laiendamise  
detailplaneeringu koostamise algatamine ja  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
algatamata jätmise“ juurde

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega algatatakse Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu koostamine ning jäetakse algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamine (KSH).

Hiiumaa Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Palli külas olemasoleva Palli telkimisala (katastritunnustega 39201:002:0510 ja 20501:001:1396, pindalaga 26,52 ja 4445 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa ja sihtotstarbeta maa) laiendamise eesmärgiga, muutes Kõrgessaare valla üldplaneeringut (ehituskeeluvööndi vähendamine olemasoleva telkimisala laiendamiseks planeeritavate rajatiste ja teenidushoonete osas).

Planeeringuala näol on tegu Palli külas Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) hallatava maatulundusmaa sihtotstarbega Putkaste metskond 22 väikese osaga ja sihtotstarbeta katastriüksusega (20501:001:1396). Olemasoleval telkimisalal on infotahvel, 4 lõkkekohta koos laud-pinkidega, kahekohaline käimla, prügiaedik, puude varjualune, varikatusega valatud alusel puhkekoht ja amortiseerunud vana piirivalvetorn. Maa-ala kõlvikuline koosseis on valdavalt muu maa ja metsamaa. Juurdepääs alale on alates 12162 Poama kõrvalmaanteelt, piki 3920038 Poama-Palli teed. Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ järgi asub Palli telkimisala määramata juhtotstarbega maa-alal.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 128 lg 1 alusel algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Sama paragrahvi lõike 5 kohaselt märgitakse detailplaneeringu algatamise otsuses planeeringuala asukoht, sealhulgas planeeringuala piir, ja suurus; detailplaneeringu koostamise vajadus; võimalike uuringute vajadus.

PlanS § 142 lg 1 p 3 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Lõige 2 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Lõike 4 alusel on valdkonna eest vastutaval ministril või tema volitatud ametnikul õigus määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata. Lõigete 5 ja 6 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu puhul §-s 90 sätestatud nõudeid. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda KSH-d, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

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

LKS § 35 lg-st 1 tulenevalt on rannal või kaldal ranna või kalda piiranguvöönd; ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ranna või kalda veekaitsevöönd. Sama paragrahvi lõike 3<sup>1</sup> kohaselt

määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Lõige 4 sätestab, et korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.

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

LKS § 37 lg 1 p 1 sätestab ranna või kalda piiranguvööndi laiuseks Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit.

LKS § 39 kohaselt on ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused sätestatud veeseaduses.

LKS § 40 lg 1 sätestab, et ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 2 p-st 3 tulenevalt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul. Sama paragrahvi lõikes 3 sätestatakse, millest lähtutakse lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse otsustamisel. Lõike 6 kohaselt tuleb lõikes 2 nimetatud juhtudel KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

KeHJS § 35 lg 3 sätestab, et otsusele tuleb lisada asjakohane põhjendus, kui KSH algatatakse või jäetakse algatamata § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral. Sama paragrahvi lõige 5 sätestab, mida peab KSH algatamise või algatamata jätmise otsus vähemalt sisaldama.

### **Planeeringuala paikneb osaliselt ranna ehituskeeluvööndis**

Juurdepäas alale on alates 12162 Poama kõrvalmaanteelt piki 3920038 Poama-Palli teed. Palli telkimisala asub kogu ulatuses ranna ehituskeeluvööndis. Alal leiduvad III kategooria kaitsealused liigid aas-karukell (*Pulsatilla pratensis*), roomav öövilge (*Goodyera repens*) ja tumepunane neiuvaip (*Epipactis atrorubens*).

Alal kehtib Kõrgessaare Valla 13.07.2006 korraldusega nr 214 kehtestatud Pallinina lautrikoha detailplaneering, eesmärgiga lautri ala määratlemine, lautrirajatiste paigutamine rannale ja olemasoleva hoonestusele uue sihtotstarbe määramine. Lautri ümbruses on planeeringuga näidatud uued telkimiskohad, puhkerajatised, lõkkeplatsid. Detailplaneeringuga tehti ettepanek ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

### **Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava hoonestusala osas**

LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lg 4 sätestab, et korduva üleujutusega veekogu koosneb ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. LKS § 35 lg 3<sup>1</sup> alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks 1 meetri kõrgune samakõrgusjoon.

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

Keskkonnaamet on 20.04.2022 kirjas nr 6-5/22/5393-2 asunud seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega, sh kaitsealuste liikide ja ranna kaitse eesmärkidega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Arvestades eeltoodut taotletakse Palli olemasoleva telkimisala laiendamiseks planeeritavate rajatiste ja teenidushoonete osas Keskkonnaametilt Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamist.

### **Mõju muinsuskaitsealustele objektidele ning keskkonnale**

Planeeritaval alal ega selle läheduses ei asu muinsuskaitsealuseid objekte. Täiendavaid uuringuid ei ole esialgsete andmete põhjal vaja teostada.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ järgi asub Palli telkimisala määramata juhtotstarbega maa-alal.

Detailplaneeringuga ei kavandata PlanS § 124 lõigetes 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus KSH-ks.

Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu KSH vajalikkuse kohta koostatud eelhinnangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne käesoleva detailplaneeringuga olulist negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja oht inimese tervisele ning keskkonnale on eeldatavalt väike.

## Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu lähteseisukohad

### 1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 RMK esindaja taotlus detailplaneeringu algatamiseks (esitatud 11.03.2022);
- 1.2 Hiiu maakonnaplaneering;
- 1.3 Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrus nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“
- 1.4 Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ kehtestamine“

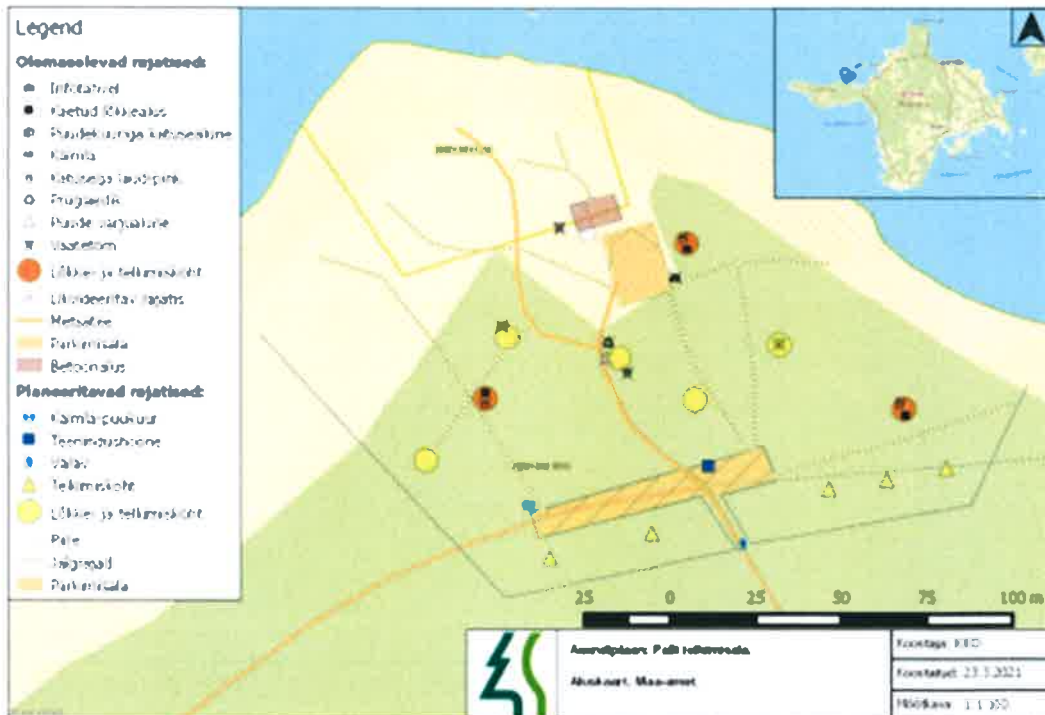
### 2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloormustus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Palli telkimisala (vt joonis 1)

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus	39201:002:0510 ja 20501:001:1396
Planeeritava katastriüksuse suurus	26,52 ha ja 4445 m <sup>2</sup>
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100% ja sihtotstarbeta maa 100%
Ehitised	telkimisala rajatised

Joonis 1 Taotlusele lisatud esialgne eskiislahendus



Juurdepääs alale on alates 12162 Poama kõrvalmaanteelt, piki 3920038 Poama-Palli teed. Palli telkimisala asub kogu ulatuses ranna ehituskeeluvööndis. Alal leiduvad III kategooria kaitsealused liigid aas-karukell (*Pulsatilla pratensis*), roomav öövilge (*Goodyera repens*) ja tumepunane neiuvaip (*Epipactis atrorubens*).

Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ järgi asub Palli telkimisala määramata juhtotstarbega maa-alal.

Alal kehtib Kõrgessaare Valla 13.07.2006 korraldusega nr 214 kehtestatud Pallinina lautrikoha detailplaneering, eesmärgiga lautri ala määratlemine, lautrirajatiste paigutamine rannale ja olemasoleva hoonestusele uue sihtotstarbe määramine. Lautri ümbruses on planeeringuga näidatud uued telkimiskohad, puhkerajatised, lõkkeplatsid. Detailplaneeringuga tehti ettepanek ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

### **3. Detailplaneeringu eesmärk**

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Palli telkimisala laiendamise tarbeks rajatiste ja hoonete ehitusõiguse määramine (hoonete ehitisealune pindala hinnanguliselt 200 m<sup>2</sup>), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele, ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.

### **4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks**

#### 4.1 Ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratakse maaüksusel hoonestusala ja ehitusõigus peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega. Maa kasutamise sihtotstarve määrata planeeringuga.

#### 4.2 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete hoonete projekteerimiseks, mis vastaksid tänapäevastele nõuetele. Detailplaneeringu arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel arvestada, et:

- hoonestusala määramisel arvestada keskkonnavalaste kitsendustega ja planeerida hoonestusala võimalikult olemasoleva telkimisala ümbrusesse;
- hoonestuse suurim lubatud kõrgus 8 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- hoone projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest;

#### 4.3 Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs alale on alates 12162 Poama kõrvalmaanteelt piki 3920038 Poama-Palli teed.

#### 4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonda ja hoonestust. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

#### 4.5 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade määramine

Planeeritaval krundil ehitiste teenindamiseks vajalike rajatiste, mis ühendatakse võrguettevõtjale energiaseaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega, paigaldamine üldreeglina maa-aluste kaablitega.

Võrgupõhise tehnorajatiste planeerimisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal tehnilised tingimused piirkonnas vastavaid võrguteenuseid osutavalt ettevõttelt.

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse Palli telkimisalal lokaalselt. Maaüksuse asub keskmiselt kaitstud põhjaveega maa-alal.

#### 4.6 Kujade määramine

Ehitistele kehtivate kujade määramisel lähtuda kehtivatest valdkonna reguleerivatest dokumentidest ja normidest.

#### 4.7 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadus ja nende ulatus.

#### 4.8 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

#### 4.9 Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

#### 4.10 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

### **5. Detailplaneeringu koostamine**

#### 5.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Kõrgessaare Osavalla Valitsus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lõike 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi planeerija), kes on suuteline täitma § 4 lõikes 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamise taotluse menetlemine, KSH eelhinnangu koostamine, KSH algatamise vajaduse kaalumine, ettepanekute küsimine, lähteseisukohtade koostamine	märts-aprill 2022
Detailplaneeringu algatamine ja KSH algatamata jätmise otsustamine Hiiumaa Vallavalitsuses planeerimisseaduse § 130 kohase halduslepingu sõlmimine	mai-juuni 2022
Detailplaneeringu koostamine	juuli-september 2022
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	oktoober-november 2022
Detailplaneeringu vastuvõtmine	detsember 2022 – jaanuar 2023
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	veebruari-märts 2023
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	aprill-mai 2023
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikkust huvist tulenevaid vastuväiteid	juuni 2023

#### 5.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ esitatud nõuetele ja olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

- seletuskiri;
- joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised) – ehitustegevusega kaetud maa-alade kohta (hoonete, teede, tehnovõrkude alune maa) tuleb kasutada maa-alale koostatud geodeetilist alusplaani;
- ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igaühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);
- lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated)

#### 5.3 Täiendavad uuringud

Kavandatav tegevus ei mõjuta Natura 2000 võrgustiku ala, kuid mõjutab mingil määral ranna ja kalda kaitse-eesmärke. Detailplaneeringu koostamisel on vajalik koostada topo-geodeetiline mõõdistus maa-aluste trasside välja selgitamiseks. Kui detailplaneeringu menetluse käigus selgub,

et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

#### 5.4 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Rahandusministeerium
- Keskkonnaamet
- Päästeameti Lääne Päästekeskus

Planeeringu menetlusse kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks planeeringu koostamise käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

Planeeringu menetlusse kaasatakse järgnevate naaberkinnistute omanikud ja/või nende kinnistute valdajad:

Palli puhkebaas	39201:002:1750
Maria	39201:002:0308
Pirjo	39201:002:2850
Pilviku	39201:002:3510
Ranna	39201:002:0370

#### 5.5 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt või paberkandjal (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile [korgessaare@hiiumaa.ee](mailto:korgessaare@hiiumaa.ee) või pabertoimik aadressile Kõpu tee 8, Kõrgessaare alevik, Hiiumaa vald).

Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada Päästeameti, Keskkonnaameti, RMK ja tehnovõrkude valdajatega.

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (pdf ja dwg formaadis) ja paberkandjal ühes eksemplaris (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile [korgessaare@hiiumaa.ee](mailto:korgessaare@hiiumaa.ee) ja pabertoimik aadressile Kõpu tee 8, Kõrgessaare alevik, Hiiumaa vald).

#### 5.6 Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb Hiiumaa Vallavalitsusele esitada üks paberkandjal toimik, mis sisaldab digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

Lähteseisukohad koostas:

Maiken Lukas

ehitusspetsialist

[maiken.lukas@hiiumaa.ee](mailto:maiken.lukas@hiiumaa.ee)

## EELHINNANG

### Hiiumaa vallas Palli külas asuva Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

#### 1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Vastavalt RMK esindaja 11.03.2022 Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusele kavandatakse Palli külas olemasoleva Palli telkimisala (katastritunnustega 39201:002:0510 ja 20501:001:1396) laiendamise tarbeks rajatiste ja hoonete ehitusõiguse määramine (hoonete ehitisealune pindala hinnanguliselt 200 m<sup>2</sup>), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele, ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.



Joonis 1. Planeeringuala (väljavõte Maa-ameti kaardist)

Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ järgi asub Palli telkimisala määramata juhtotstarbega maa-alal. Üldplaneeringus Palli lautrikoht (20501:001:1396; pindala 4445 m<sup>2</sup>; sihtotstarbena maa; reformimata riigimaa) on kavandatud munitsipaalomandisse. Detailplaneeringuga teha ettepanek lautrikoha riigiomandisse (RMK-le) jätmiseks, kuna see on üks osa terviklikust Palli telkimisalast.

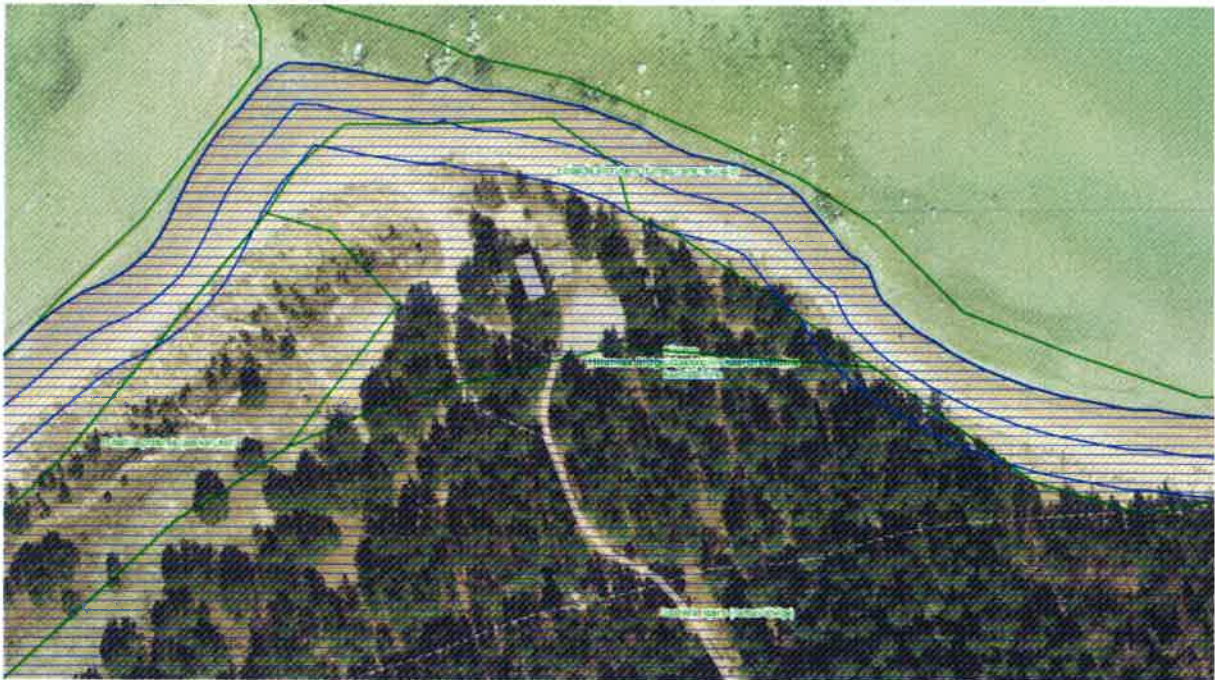
Alal kehtib 13.07.2006 Kõrgessaare Valla korraldusega nr 214 kehtestatud Pallinina lautrikoha detailplaneering, eesmärgiga lautri ala määratlemine, lautrirajatiste paigutamine rannale ja olemasoleva hoonestusele uue sihtotstarbe määramine. Lautri ümbruses on planeeringuga



näidatud uued telkimiskohad, puhkerajatised, lõkkeplatsid. Detailplaneeringuga tehti ettepanek ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Palli olemasoleva telkimisala laiendamiseks planeeritavate rajatiste ja teenidushoonete hoonestusala jääb kogu ulatuses ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringu üheks ülesandeks on ehituskeeluvööndi vähendamine, mis tähendab Kõrgessaare valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepaneku tegemist.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi asub laiendatav Palli telkimisala kogu ulatuses ranna ehituskeeluvööndis. Alal leiduvad III kategooria kaitsealused liigid aas-karukell (*Pulsatilla pratensis*), roomav öövilge (*Goodyera repens*) ja tumepunane neiuvaip (*Epipactis atrorubens*).



Joonis 2. Kitsendused Palli telkimisalal (väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardist)

## 2. Eelhinnangu õiguslik alus

Detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt võib avaldada mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja koostatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldavat detailplaneeringut, tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnasüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest (planeerimisseaduse §124 lõige 6 ja §142 lõige 6). Seetõttu analüüsitakse käesoleva eelhinnangu punktis 3 KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud kriteeriumitest lähtuvalt kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisust.

## 3. Eelhinnang

### 3.1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused, nagu maakasutus, alal esinevad loodusvarad, nende omadused ja taastumisvõime ning looduskeskkonna vastupanuvõime.

Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ järgi asub Palli telkimisala määramata juhtotstarbega maa-alal.

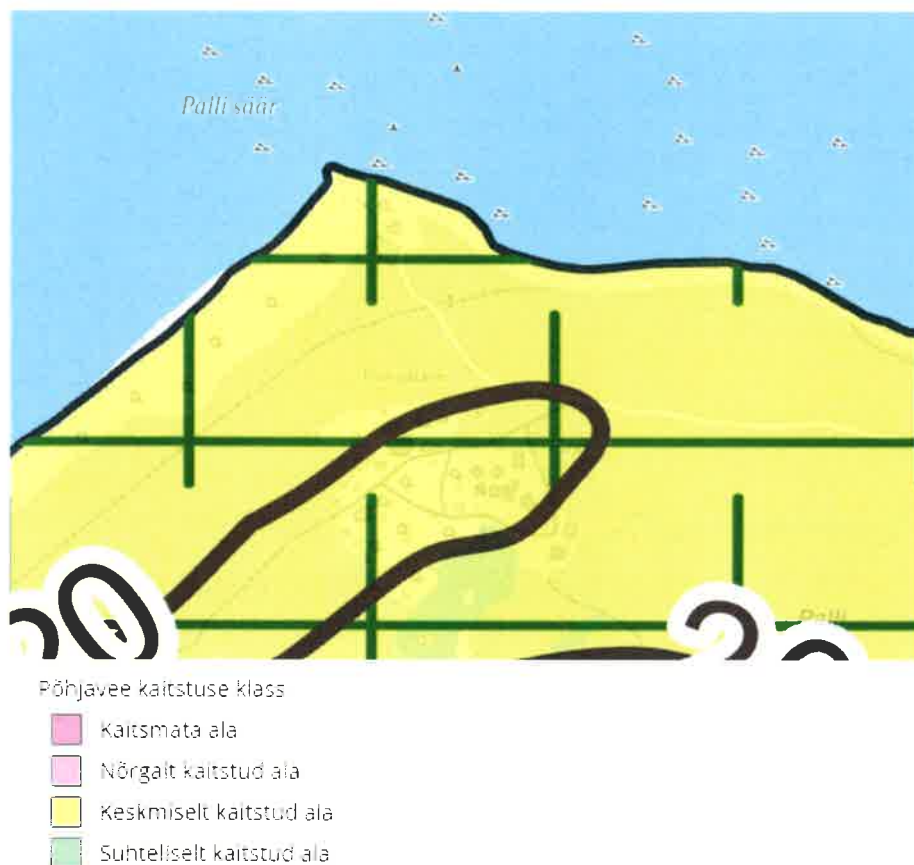
Planeeringuala näol on tegu Palli külas RMK hallatava maatulundusmaa sihtotstarbega Putkaste metskond 22 väikese osaga ja sihtotstarbeta katastriüksusega (20501:001:1396). Olemasoleval telkimisalal on infotahvel, 4 lõkkekohta koos laud-pinkidega, kahekohaline käimla, prügiaedik, puude varjualune, varikatusega valatud alusel puhkekoht ja amortiseerunud vana piirivalvetorn. Maa-ala kõlvikuline koosseis on valdavalt muu maa ja metsamaa.

Palli telkimisala asub Kõpu poolsaare põhjapoolsel küljel, Läänemere rannal, Palli säärel. RMK Külastajauuringu andmetel peetakse objektile oluliseks looduse vaatlemist, tutvumist maastikuga ja rannapuhkust. RMK-s aastatel 2014, 2015, 2017 läbiviidud Külastusmahu seire andmetel on Palli telkimisala keskmine külastuskoormus 4890 külastust aastas.

Planeeritava alal ei asu muinsuskaitsealuseid objekte. Piirkond on hajusalt asustatud. Lähimad elamud olemasolevast telkimisalast asuvad ca 200 meetri kaugusel. Piirkonna hoonestuse moodustavad pigem hooajalises kasutuses olevad elamud.

Palli telkimisala laienduse täpne asukoht selgub planeeringumenetluse käigus ja koostöös ametiasutustega ning jääb eeldatavasti olemasolevate rajatiste ja alast lõunas oleva raja vahele ja ca 1 kuni 2,5 m peale arvestades merepinda, seega eeldatavasti üleujutuse risk puudub.

Palli telkimisala jääb keskmiselt kaitstud põhjaveega maa-alale.



Joonis.3. Põhjavee kaitstuse kaart (väljavõte Hiiumaa geoloogilisest kaardist)

### 3.2. Tegevuse iseloom, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme ja energia mahukas, ning lähipiirkonna teised tegevused.

Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse ja selle lisade alusel ning lähtuvalt vallavalitsuse seisukohast, on kavandatava detailplaneeringu

koostamise eesmärgiks Palli telkimisala laiendamise tarbeks rajatiste ja hoonete ehitusõiguse määramine (hoonete ehitisealune pindala hinnanguliselt 200 m<sup>2</sup>), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele, ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine. Laiendamisega on planeeritud ühte hoonesse prügikogumise koht, puudekuur, maa-aluse mahutiga 2-kohaline välikäimla, millest üks on ka invavõimalustega. Lisaks planeeritakse alale värav, lõkke- ja telkimiskohad, piire, jalgrajad, parkla, käimla-puukuur.

Tulenevalt looduskaitsealusest on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Piirkond on hajusalt asustatud, lähipiirkonnas asuvad pigem hooajalises kasutuses olevad elamud. Palli telkimisala asub Kõpu poolsaare põhjapoolsel küljel, Läänemere rannal, Palli säärel. Piirkond on valdavalt metsaga kaetud. Palli telkimisala on oluline objekt Hiiumaa puhkeala külastuskoormuse hajutamiseks, laiemaal rannaalal omavoliliste lõkkeasemete ärahoidmiseks ning kaitsealadel paiknevate telkimisalade külastuskoormuse vähendamiseks. Palli telkimisala paikneb ranna äärses tallamisõrnas samblikumännikus. RMK külastusobjektide seisundi seire andmetel oli tallamise mõju Palli telkimisala pinnase ja alustaimestiku seisundile suurem aastatel 2010-2015, mil alale omane taimkate taandus ja seisund halvenes. 2015. aasta järgselt on seisund püsinud stabiilsena. Tallamisõrna ja pika taastumisajaga kooslusena vajab ala maastiku seisundi hoidmiseks ja senise kasutuskoormuse juures paranemiseks lisameetmete rakendamist, mis on ka käesoleva laiendamise eesmärgiks.

Tulenevalt eeltoodust ei mõjuta planeeringulahenduse elluviimine oluliselt väljakujunenud keskkonda ega kahjusta kalda kaitse-eesmärke.

### **3.3. Tegevuse kaasnevad tagajärjed, nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeleke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.**

Planeeringulahenduse elluviimine ei suurenda oluliselt vee, pinnase või õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust, lõhna ega jäätmete teket. Müratase võib suurenda ehitustegevuse käigus, mis on ajutine. Suviti on Palli piirkonnas suvitajaid hulgaliselt ning telkimisala laiendamine koondab puhkajad ettevalmistatud kohtadesse. Tagamaks selle, et puhkajad ei sõida mööda metsaradu autoga telkimiseks soodsamat kohta otsima. Peamiselt suureneb olmejäätmete kogus, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejatele. Tekkivad jäätmed käideldakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Maaüksuse asub keskmiselt kaitstud põhjaveega maa-alal. Välikäimlad varustatakse maa-aluste kinniste kogumismahutitega, mida hooajal regulaarselt tühjendatakse.

### **3.4. Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus.**

Avariilukordade tekkimise tõenäosus on minimaalne. Ehitiste püstitamise perioodil võib seadmetel tekkida tehniline rike, mille käigus võib õli või kütus sattuda pinnasesse. Rikete vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja töökorras seadmeid. Puhkajate autod võivad väikesel määral lekkida õlisaadusi, kui tänu telkimisala piiritlemisele pargivad autod tihendatud pinnasega parklates, kus väikeste lekete mõju loodusele on eeldatavasti väike.

### **3.5. Tegevusega kaasnev mõju ala väärtusele ja tundlikkusele, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus.**

Palli telkimisala ei paikne kaitstaval alal ega piirne sellega. Maaüksus paikneb kogu ulatuses ranna ehituskeeluvööndis. Ehituskeeluvööndisse tuleb rajada ühte hoonesse planeeritud prügikogumise koht, puudekuur, maa-aluse mahutiga 2-kohaline välikäimla, millest üks on ka invavõimalustega. Lisaks planeeritakse alale värv, lõkke- ja telkimiskohad, piire, jalgrajad, parkla, käimla-puukuur.

Palli lautrikoht on ajalooliselt olnud aktiivses kasutuses kaluritele, kes paate vette lasevad. Seega, on ala olnud ajalooliselt tihedas kasutuses ning randa ja kallast sellel alal on kasutatud kalastajate kui ja Nõukoguaegsete piirivalvurite poolt.

Planeerimismenetluse käigus ja koostöös ametiasutustega planeeritakse olemasoleva Palli telkimisala laiendamine ja rajatiste paigutamine loodusesse nii, et mõju rannale ja kaldale oleks minimaalne ja säiliks kõrghaljastus nii suures mahus kui võimalik.

Ranna kaitse-eesmärkidele ei ole olulist negatiivset mõju, kui planeeritud telkimisala laiendatakse olemasoleva telkimisala lähiste, arvestades väljakujunenud puhkajate liikumistrajekte, tallatud kohti ja loodustingimusi.

### **3.6. Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile, mõju kaitsealadele.**

Palli telkimisala ei paikne kaitstaval alal ega piirne sellega. Detailplaneeringu lahenduste mõju Natura 2000 võrgustikuga aladele puudub.

Maa-ameti kaardirakenduse kitsenduste kaardi järgi asub Palli laiendatav telkimisala kogu ulatuses ranna- ja kalda ehituskeeluvööndis. Mõju ranna-alale on välja toodud eelmises punktis.

### **3.7. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.**

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtikke ja keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle maaüksuse piiride ja keskkonnamelementide mõjutamist, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamine, sh vee, pinnase, õhu saastumine, oluline jäätmete või mürataseme suurenemine. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata. Planeeringu elluviimiseks, hoonete rajamiseks, kasutusele võtmiseks on vajalikud ehitusseadustiku kohased ehitus- ja kasutusload. Nõuetekohaselt projekteeritud ehitistega piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

### **3.8. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus.**

Planeeringuga kavandatakse telkimisala laiendamiseks vajalike hoonetele ja rajatistele, mis ei kujuta endast ohtu inimeste tervisele ega keskkonnale.

## **4. Järeldus**

Eelhindang võimaldab järeldada, et kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga ja KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna hoonestusala kavandamisel on arvestatud piirkonna hoonestust ja kalda kaitse-eesmärke.

Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu ellu rakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

Eelhinnangu koostas:

Maiken Lukas

ehitusspetsialist

[maiken.lukas@hiiumaa.ee](mailto:maiken.lukas@hiiumaa.ee)



KESKKONNAAMET

Kõrgessaare Osavalla Valitsus  
korgessaare@hiiumaa.ee

Teie 21.03.2022 nr 8-3/124

Meie 20.04.2022 nr 6-5/22/5393-2

### **Seisukoht Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta**

Esitasite arvamuse avaldamiseks Hiiumaa Vallavolikogu otsuse eelnõu „Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ koos detailplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegia hindamise (KSH) eelhinnanguga. Palusite anda seisukoht detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse kohta.

Planeeringuala hõlmab Hiiumaa vallas Palli külas Putkaste metskond 22 kinnistut<sup>1</sup> ja katastriüksust katastritunnusega 20501:001:1396<sup>2</sup>. Nimetatud kinnistutel asub olemasolev Riigimetsa Majandamise Keskuse hallatav Palli telkimisala.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Palli telkimisala laiendamise tarbeks rajatiste ja hoonete ehitusõiguse määramine (hoonete ehitisealune pindala hinnanguliselt 200 m<sup>2</sup>), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele, ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.

Olemasoleval Palli telkimisalal on parkimisvõimalus 8 autole või 1 bussile kruusakatttega taskutes telkimisala servas, kuivkäimla, vaatlustorn, 3 kaetud lõkkeaset, 4 katusega pink-lauda, 4 pink-lauda suures varjualuses ja grillalus. Detailplaneeringu eskiislahenduse kohaselt kavandatakse alale täiendavalt parkla, kuivkäimla-puukuur, teenindushoone, 5 lõkke- ja telkimiskohta ning 5 telkimiskohta.

**Lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist, on Keskkonnaamet seisukohal<sup>3</sup>, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnasüsteemi seaduse § 2<sup>2</sup> mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega, sh kaitsealuste liikide ja ranna kaitse eesmärkidega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.**

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

<sup>1</sup> Katastritunnus 39201:002:0510, pindala 26,52 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa

<sup>2</sup> Pindala 4445 m<sup>2</sup>, sihtotstarbeta maa 100%

<sup>3</sup> Seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osa

Keskkonnaregistri andmetel on planeeringualal tõenäosus kolme III kaitsekategooria taimeliigi (tumepunane neiuvaip, aas-karukell ja roomav öövilge) esinemiseks. Looduskaitseaduse (LKS) kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas<sup>4</sup>. Arvestades, et nimetatud III kaitsekategooria taimeliikide levikualad on antud piirkonnas oluliselt laiemad planeeringualast, ei ohusta planeeringuga kavandatu III kaitsekategooria taimeliikide säilimist selles elupaigas.

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

Keskkonnaregistri andmetel piirneb planeeringuala ida poolt II kaitsekategooria liikide rand-ogaputk (*Eryngium maritimum*) ja rand-orashein (*Elymus farctus*) elupaigaga. Rand-orashein ja rand-ogaputk kasvavad lahtise liiva ja taimestunud luite piiril, mistõttu on võimalik mõju neile liikidele teeradade ääres. Planeeringuga ei tohi kavandada teid või radu, mis suunavad inimesi kaitsealuste liikide elupaika, kuigi üldjuhul liikide lausalist tallamist radadega ei kaasne.

Planeeringuala jääb kogu ulatuses looduskaitseadusega määratud ranna ehituskeeluvööndisse. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndis on üldjuhul uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.<sup>5</sup>

Palli telkimisala laienduse detailplaneering kattub osaliselt alaga, kus kehtib Pallinina lautrikoha detailplaneering<sup>6</sup>. Pallinina lautrikoha detailplaneeringuga on alal osaliselt ranna ehituskeeluvööndit vähendatud ning selle detailplaneeringu alusel on rajatud Palli telkimisala. Algatava detailplaneeringu üheks eesmärgiks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, et rajada telkimisalale täiendavaid ehitisi. Ehituskeeluvööndit on erandkorras võimalik suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.<sup>7</sup>

Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile (ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud) ning see võib toimuda vaid erandkorras ja Keskkonnaameti nõusolekul ning peab olema kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega, milleks on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks peab kohalik omavalitsus esitama Keskkonnaametile taotluse ja vastuvõetud üldplaneeringu või kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.<sup>8</sup>

KSH eelhinnangu ptk-s 2 „Eelhinnangu õiguslik alus“ on nimetatud: „Detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt võib avaldada mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja koostatakse

<sup>4</sup> Looduskaitseaduse (LKS) § 55 lg 8

<sup>5</sup> LKS § 38 lg 3

<sup>6</sup> Kehtestatud Kõrgessaare Valla 13.07.2006 korraldusega nr 214

<sup>7</sup> LKS § 40

<sup>8</sup> LKS § 40 lg 4

üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldavat detailplaneeringut, tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnasüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest (planeerimisseaduse §124 lõige 6 ja §142 lõige 6).“ Juhime tähelepanu, et 13.01.2022 jõustunud planeerimisseaduse (PlanS) redaktsioonis on [§124 lõige 6](#) järgnevas sõnastuses: „Käesoleva seaduse § 125 lõike 1 punktis 4 ja §-s 142 nimetatud detailplaneeringu ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktis 4 nimetatud detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes sama seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.“

Kõnealuse planeeringu mõjualas ei ole Natura 2000 võrgustiku ala, kuid on kaitstavad loodusobjektid (eelnevalt kirjas nimetatud kaitsealuste liikide leiukohad). [KeHJS 33 lg 2 p 4](#) koosmõjus [§ 6 lg 2 p 22](#) ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ [§ 15 p 8](#) kohaselt, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse sellist tegevust, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või **kaitstavat loodusobjekti**, tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes KeHJS § 33 lg-tes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lg 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Seega soovitame eelhindangu õigusliku aluse käsitluses viidata „Natura 2000 võrgustiku ala“ asemel kaitstavale loodusobjektile.

Otsuse eelnõu punktis 6 on märgitud: “Kõrgessaare Osavalla Valitsusel avaldada detailplaneeringu algatamise teade ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise teade Hiiumaa valla veebilehel, ajalehes Hiiu Leht, Ametlikes Teadaannetes ja esimesel võimalusel Hiiumaa valla väljaandes Hiiumaa Teataja.“ Juhime tähelepanu, et PlanS § 124 lg-s 6 ja § 142 lg-s 6 nimetatud detailplaneeringu KSH algatamata jätmisest ja selle põhjustest teavitatakse ka PlanS § 127 lg-tes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi 30 päeva jooksul selle algatamisest arvates (PlanS §-d 8 ja 8<sup>1</sup>).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Helen Manguse  
juhataja  
keskkonnakorralduse büroo

Kadri Tamm 5300 2210 (keskkonnakorraldus)  
kadri.tamm@keskkonnaamet.ee

Meeli Kesküla 5345 4246 (looduskasutus)  
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee





🏠 > Valdkonnad > Ehitus ja planeerimine > Detailplaneeringud > Detailplaneeringute algatamine > Palli küla Palli telkimisala laienda...

## Detailplaneeringu algatamise taotlus

Taotlusvorm: [Detailplaneeringu algatamine](#)

### Detailplaneeringute algatamine

## Palli küla Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine « Tagasi

28.05.2022

Hiiumaa Vallavolikogu 19.05.2022 otsusega nr 49 algatati Palli küla Palli telkimisala (katastritunnustega 39201:002:0510 ja 20501:001:1396) laiendamise detailplaneeringu koostamine ja väljastati lähtetingimused ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeeringuala näol on tegu Palli külas RMK hallatava maatulundusmaa sihtotstarbega Putkaste metskond 22 väikese osaga ja sihtotstarbega katastriüksusega (20501:001:1396).

Planeeringu eesmärk on maaüksusele ehitusõiguse, hoonestusala määramine, muuhulga lahendatakse planeeringuga liikluskorraldus, hajastuse põhimõtted, parkimine ja juurdepääsuteed. Detailplaneering on üldplaneeringut muudev, sest soovitakse vähendada ehituskeeluvööndit olemasoleva telkimisala laiendamiseks planeeritavate rajatiste ja teenidushoone osas.

Kavandatav tegevus võib eeldatavalt avaldada mõju ranna kaitse-eesmärkidele, seetõttu hinnati keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust. Keskkonnaamet on oma 20.04.2022 kirjaga nr 6-5/22/5393-2 andnud seisukoha, et planeeritav tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju looduskeskkonnale ning seetõttu ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik.

Algatamise otsuse ja väljastatud lähtetingimustega saab tutvuda Kõrgessaare Osavalla Valitsuses (Kõpu tee 8, Kõrgessaare) ja Hiiumaa Vallavalitsuse avalikus dokumendiregistris.

Tweet

Meeldib 0



**HIIUMAA VALD**  
**KÕRGESSAARE OSAVALLA VALITSUS**

Huivatud asutused

Meie: 30.05.2022 nr 8-3/204

**Detailplaneeringu algatamisest teavitamine**

Planeerimisseaduse § 128 lõike 8 alusel teavitame Teid, et Hiiumaa Vallavolikogu 19.05.2022 otsusega nr 49 algatati Palli küla Palli telkimisala (katastritunnustega 39201:002:0510 ja 20501:001:1396) laiendamise detailplaneeringu koostamine ja väljastati lähtetingimused ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeeringuala näol on tegu Palli külas RMK hallatava maatulundusmaa sihtotstarbega Putkaste metskond 22 väikese osaga ja sihtotstarbeta katastriüksusega (20501:001:1396).

Planeeringu eesmärk on maaüksusele ehitusõiguse, hoonestusala määramine, muuhulga lahendatakse planeeringuga liikluskorraldus, haljastuse põhimõtted, parkimine ja juurdepääsuteed. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest soovitakse vähendada ehituskeeluvööndit olemasoleva telkimisala laiendamiseks planeeritavate rajatiste ja teenidushoone osas.

Algatamise otsuse ja väljastatud lähtetingimustega saab tutvuda Kõrgessaare Osavalla Valitsuses (Kõpu tee 8, Kõrgessaare) ja Hiiumaa Vallavalitsuse avalikus dokumendiregistris <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=234143>.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Niels-Peter Rattiste  
osavallavanem

Maiken Lukas  
[maiken.lukas@hiiumaa.ee](mailto:maiken.lukas@hiiumaa.ee)



**HIIUMAA VALD**  
**KÕRGESSAARE OSAVALLA VALITSUS**

Piirinaabrid

Meie: 30.05.2022 nr 8-3/204-1

**Detailplaneeringu algatamisest teavitamine**

Planeerimisseaduse § 128 lõike 8 alusel teavitame Teid, et Hiiumaa Vallavolikogu 19.05.2022 otsusega nr 49 algatati Palli küla Palli telkimisala (katastritunnustega 39201:002:0510 ja 20501:001:1396) laiendamise detailplaneeringu koostamine ja väljastati lähtetingimused ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeeringuala näol on tegu Palli külas RMK hallatava maatulundusmaa sihtotstarbega Putkaste metskond 22 väikese osaga ja sihtotstarbeta katastriüksusega (20501:001:1396).

Planeeringu eesmärk on maaüksusele ehitusõiguse, hoonestusala määramine, muuhulga lahendatakse planeeringuga liikluskorraldus, haljastuse põhimõtted, parkimine ja juurdepääsuteed. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest soovitakse vähendada ehituskeeluvööndit olemasoleva telkimisala laiendamiseks planeeritavate rajatiste ja teenidushoone osas.

Algatamise otsuse ja väljastatud lähtetingimustega saab tutvuda Kõrgessaare Osavalla Valitsuses (Kõpu tee 8, Kõrgessaare) ja Hiiumaa Vallavalitsuse avalikus dokumendiregistris <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=234143>.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Niels-Peter Rattiste  
osavallavanem

Maiken Lukas  
[maiken.lukas@hiiumaa.ee](mailto:maiken.lukas@hiiumaa.ee)



## 4. JOONISTE DIGITAALSETE KIHTIDE ÜLDINE INFO JA PLANEERINGU-LAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTIDE NIMEKIRI

### 4.1 JOONISTE DIGITAALSETE KIHTIDE ÜLDINE INFO:

#### 4.1.1 Jooniste digitaalsete kihtide koostamiseks kasutatud tarkvara ja tarkvara versioon:

- AutoCAD 2010 LT

#### 4.1.2 Jooniste esituskujude mõõtkava ehk jooniste koostamise üldistusaste:

- Põhijoonis M 1 : 500

#### 4.1.3 Jooniste digitaalsete kihtide koostaja või koostajate andmed isikute kaupa nimeliselt ja nende roll kihtide koostamisel:

- Teet Elstein

### 4.2 PLANEERINGULAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTIDE NIMEKIRI TABELINA:

Kihi/faili nimetus	Sisu kirjeldus	Muu oluline info
DK202_Palli_telkimisala_DP_digitaalsed_kihid.dwg		
DP_hoonestus	Planeeritud hoonestusala	Tärkandmed seotud kihiga DP_hoonestus
DP_krunt	Planeeritud krunt	Tärkandmed seotud kihiga DP_krunt
Plan_ala	Planeeringuala	Tärkandmed seotud kihiga Plan_ala
DP_transp	Planeeritud sõidutee	Tärkandmed seotud kihiga DP_transp_tee
DP_avalik_tee	Planeeritud avalikuks kasutuseks kavandatav tee	Tärkandmed seotud kihiga DP_avalik_tee
YP_ekv_vahend	Planeeritud ranna ehituskeeluvööndi vähendamine	Tärkandmed puuduvad

## 5. KOOSKÕLASTUSED

5.1 KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI					
JRK NR	KOOSKÖLASTAV ORGANISATSIION	KOOSKÖLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE SISU	KOOSKÖLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					