

Lähteseisukohad Kärddla linna Valli tn 11b ja Tiigi nt 18 kinnistute detailplaneeringule

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus
- 1.2 Hiiu Maakonnaplaneering 2030+
- 1.3 ÜRP „Eesti 2023+“
- 1.4 Kärddla Linnavolikogu 21.6.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärddla linna üldplaneering
- 1.5 Projekteerimisvaldkonna seadused, nõuded ja standardid.
- 1.6 Keskkonnaameti 01.11.2024 kiri nr 6-5/24/21480-2

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloostus

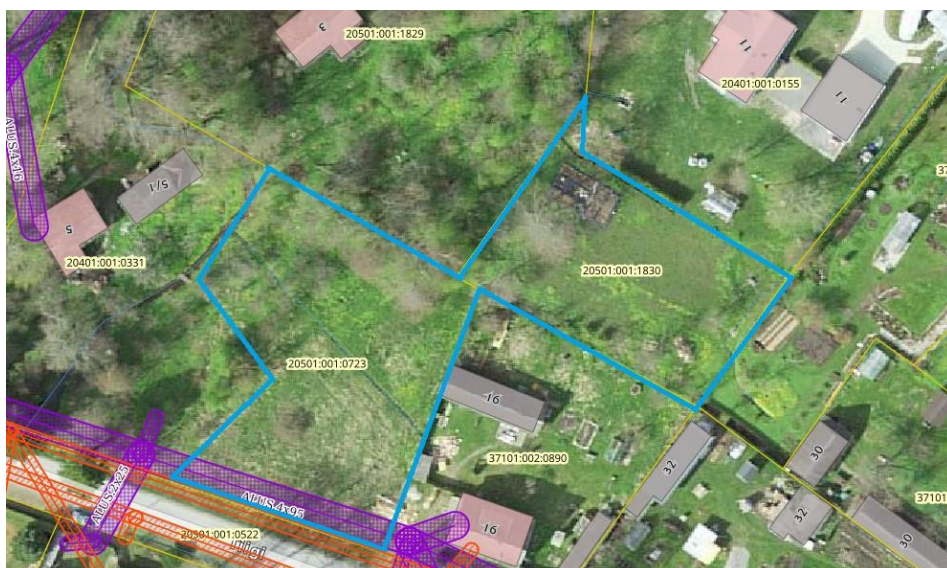
Detailplaneeringu alana mõistetakse Valli tn 11b ja Tiigi tn 18 kinnistuid (vt. joonis 1)

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus	20501:001:1830;	20501:001:0723
Planeeritava katastriüksuse suurus	1431 m ² ;	974 m ²
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve	elamumaa 100%;	sihtotstarbeta maa 100%
Planeeritava krundi sihtotstarve	elamumaa;	elamumaa
Kinnisturaamatu registriosa nr	23064350;	16362350
Hoonestus	puudub;	puudub
Planeeringuala suurus kokku	2405 m ²	

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel sideehitis ja selle kaitsevöönd, elektripaigaldised ja selle kaitsevööndid.

Joonis 1 Planeeringuala paiknemise skeem (kasutatud Maa-ameti ortofotot ja kitsenduste kaardikihti)



Planeeringuala asub Kärkla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneeringu alal. Üldplaneering on kinnistule määranud juhtfunktsiooniks pere- ja ridaelamu maa ning paikneb I klassi väärtuslikul maastikul, miljööväärtuslikul alal ja detailplaneeringu kohustusega alal. Üldplaneeringu kohaselt on minimaalseks elamukrundi suuruseks 1500 m². Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest planeeritakse ehitusõiguse määramine (elamule ja abihoonetele) väiksematele kruntidele, kui üldplaneeringus ette nähtud.

Uue koostatava üldplaneeringu eelnõu kohaselt on planeeringualale määratud väikeelamu maa-ala juhtotstarve (EV), kus on lubatud üksikelamu (ühele leibkonnale kavandatud), kaksikelamu (kahele leibkonnale kavandatud), kahe korteriga elamu, ridaelamu ning muu arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa ja elamute vahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maakasutus. Väikeelamu maa-alal ja selle lähiümbruses korterelamu arendamisel peab arvestama olemasolevate elamualade väljakujunenud privaatsustasemega. Uute elukondlike hoonetega hoonestatava maaüksuse lubatud vähima suuruse üldtingimus väljapool tiheasustusega ala on 1 ha ning tiheasustusega aladel 1500 m² (Kärklas on erandina detailplaneeringu koostamisel lubatud kavandada krunte vähima suurusega 1200 m²).

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala I klassi väärtuslikul maastikul (Kärkla linn). Maakonnaplaneeringu kohaselt omavad Kärkla linna väärtuslikul maastikul ajaloolis-kultuurilist väärtust hästi säilinud 20. sajandi alguse tänavavõrk, säilinud 19. sajandi lõpu ja 20. sajandi esimese poole hoonestus, Kärkla kirik; Linna- ja Rannapark, väga kaunid ja hästi hooldatud Kärkla vanemad aedlinnaosad koos parkidega, arteesia surveiline vesi kui haruldane loodusnähtus, Linna- ja Rannapark, Nuutri jõgi, Liiva jt ojad, alleed, linnaelanike poolt väärtustatud alad.

3. Detailplaneeringu algatamise põhjendus

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Valli tn 11b ja Tiigi tn 18 kinnistutele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele, kruntidele sihtotstarbe määramine.

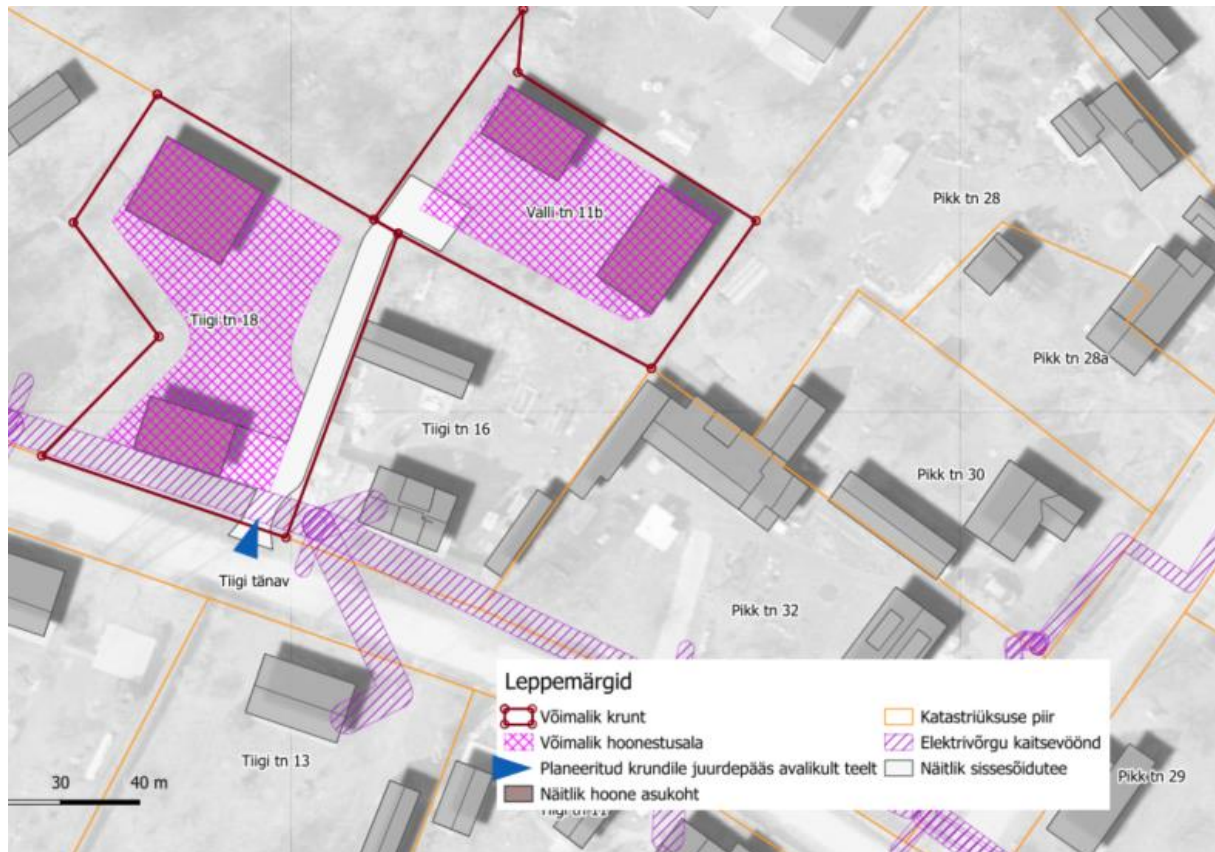
Kärkla linna üldplaneeringu kohaselt on minimaalseks elamukrundi suuruseks 1500 m². Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest planeeritakse ehitusõiguse määramine (elamule ja abihoonetele) väiksematele kruntidele kui üldplaneeringus lubatud.

Pika ja Valli tänava piirkond on üks vanemaid ja tihedamalt asustatud üksikelamute piirkondi Kärklas. Maareformi tulemusel on krundistruktuuris maaüksuseid, mis on seni aktiivse kasutusega ja hooldamata, kuid millel hea potentsiaal piirkonda sobitava eluhoonestuse kavandamiseks. Tänapäevaks on piirkonnas kaasaegne tänavavõrk, ühisveevärk, elektrirajatiseid ja sidevõrk. Elamupiirkond on lähedal keskvaljakule, kus pakutakse mitmeid teenuseid, sh lasteaed, haiga, koolid. Kärklas ei ole palju piirkondi, kus oleks võimalik kommunikatsioonide läheduses kaasaegseid elamuid püstitada ning seeläbi tihendada linnalist asustust ja tagada järgmistele põlvkondadele võimalus rajada kodu Kärklasse.

Kehtiv ÜRP „Eesti 2023+“ toob linnadele elukeskkonna kvaliteedi seisukohast välja vajaduse säilitada kompaktsus, tihendada sisestruktuuri ja võtta taaskasutusse seni kõrvale jäänud maid. Planeeringuala piirkonnas on palju hoonestatud kinnistuid, mille pindala jääb alla 1500 m² ning

väiksematele kruntide arendamine on kõiki muid nõudeid arvestades igati teostatav, kui seada ehitusõigus proportsionaalselt krundi suurusega. Detailplaneeringuga on võimalik kujundada osapooli kaasavalt tasakaalukas lahendus ja tagada aedlinnaalik rohelisuse säilimine koos Kärkla jätkusuutlikkuse arengusse panustava hoonestusega.

Joonis 2 Esialgne lahenduskeem



4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Valli tn 11b ja Tiigi tn 18 kinnistud moodustavad kaks krunti.

4.2 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratakse kruntidele hoonestusala ja ehitusõigus peamiste arhitektuursete tingimustega. Planeeringuga otsida kruntidele sobiv maksimaalne võimalik ehitusmaht ja hoonestusala, selgitada välja suurim lubatav ehitisealune pind ja kruntide täisehituse protsent. Määrata ehitusõigused koos peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusalade piiritlemisel arvestada kehtivate kitsenduste ja kujadega.

4.3 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:

- jälgida tuleb väljakujunenud ehitusjoont;
- maaüksus asub miljööväärtuslikus piirkonnas ja väärtuslikul maastikul
- arhitektuursete nõuete määramisel tuleb lähtuda lähipiirkonna hoonestusest;

- hoonete välisviimistlusel tuleb kasutada puitvoodrit;
- hoonestuse korruselisus on elamul kuni 2, abihoonel 1 ja ehitiste suurim lubatud kõrgus elamul 8 m, abihoonel 6 m;
- ühele krundile kavandada 1 elamu ja 1 abihoonne (kahte hoonet ei pea tingimata ehitama)
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe miinimumnõuetest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- suurim lubatud ehitisealune pind ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga;
- üleujutuse riski leevendamiseks tuleb planeerida hoonete põhikorruse põrandapinna abs kõrgus, elutähtsate tehnoeadmete paiknemine hoones ja juurdepääsutee tasapind kõrgemal kui +1,53 m EH2000 järgi.

4.4 Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs kruntidele lahendatakse Tiigi tänavalt (20501:001:0522). Parkimine lahendada kruntide siseselt ning tänavale parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.

4.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundid haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva keskkonnaga ning sellest tulenevate kitsendustega. Haljastuse planeerimisel tuleb arvestada olemasolevate majapidamiste privaatsuse tagamisega. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse osas.

4.6 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade määramine

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

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada liitumisega ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Selgitada välja tingimused krundi läbivate trasside ümbertõstmiseks, kui see peaks osutama vajalikuks uue hoone paremaks paigutuseks krundile.

Kaaluda võimalust hoonete liitmiseks kaugküttega.

Sadeveed immutada maaüksuse piires.

4.7 Kujade määramine

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

4.8 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

4.9 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.10 Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

4.11 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

4.12 Vajalike uuringute koostamine

Detailplaneeringu koostamise käigus koostada värsked topo-geodeetline (tehnovõrkude paiknemise andmetega) uuring, täpsusastmes mis on vajalik edasisel ehitiste projekteerimisel.

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Hiiumaa Vallavalitsus. 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	oktoober-november 2024
Detailplaneeringu algatamine ja KSH algatamata jätmise otsustamine, Hiiumaa Vallavalitsuses planeerimisseaduse § 130 kohase halduslepingu sõlmimine	detsember2024
Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeerija poolt	jaanuar- märts 2025
Planeeringulahenduse või eskiisi esitamine osavalla valitsusele ülevaatamiseks, eskiisi avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine	aprill – mai 2025
Detailplaneeringu koostamine	juuni-juuli 2025
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	august-september 2025
Detailplaneeringu vastu võtmine	oktoober 2025
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	november-detsember 2025
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	jaanuar 2026
Riigihalduse ministri poolne detailplaneeringu heakskiitmine	veebruar2026
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikkust huvist tulenevaid vastuväiteid	märts 2026

5.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse 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 igapäev luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);
- lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated)

5.3 Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevatel asutustega ja tuleb kaasata võrguvaldajad:

-Regionaal- ja Põllumajandusministeerium

-Päästeameti Lääne Päästkeskus

-Elektrilevi OÜ

-Telia Eesti AS

-AS Kärkla Veevõrk

-Keskkonnaamet

Planeeringu menetlusele 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 menetlusele kaasatakse järgnevatel naaberkiinnistute omanikud ja/või nende kiinnistute valdajad:

Aia tn 5	20401:001:0331
Aia tn 3	20501:001:1829
Valli tn 11	20401:001:0155
Tiigi tn 16	37101:002:0890
Tiigi tn 13	37101:008:0280
Tiigi tn 15	37101:008:0520
Tiigi tn 17	37101:008:0460
Pikk tn 32	37101:002:0660
Pikk tn 28	37101:002:0250

5.4 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile valitsus@hiiumaa.ee. Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada kiinnistu omaniku, tehnovõrkude valdajate ja Päästeametiga.

5.5 Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb esitada Hiiumaa Vallavalitsusele kaks paber kandjal toimikut, mis sisaldavad digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega ja Planeeringute andmekogule esitamiseks nõuetekohane materjal.

Lähteseisukohad koostas:

Maiken Lukas

planeeringuspetsialist

maiken.lukas@hiiumaa.ee