

Detailplaneeringu

koostamise korraldaja: Hiiumaa Vallavalitsus
huvitatud isik: Kati Urbala
koostamise aeg: 08. veebruar 2023
töö number: DP21-02
koostamise algatamine: Hiiumaa Vallavolikogu
15. oktoober 2020 otsus nr 220
vastuvõtmine: Hiiumaa Vallavolikogu
15. september 2022 otsus nr 73
kehtestamine:
.....

Kärdla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneering

Kärdla, 2022/2023

Kärdla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneeringu koosseis:

I Seletuskiri

1. Planeeringu üldandmed.....	4
2. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused.....	4
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	5
2.2. Krundi hoonestusala määramine.....	5
2.3. Krundi ehitusõiguse määramine.....	6
2.3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve.....	7
2.3.2. Hoonete suurim lubatud arv.....	7
2.3.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.....	8
2.3.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus.....	8
2.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sh tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.....	8
2.4.1. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete võimaliku asukoha määramine.....	8
2.4.2. Elektrivarustuse võimaliku asukoha määramine.....	9
2.4.3. Veevarustuse rajamise tingimuste määramine.....	9
2.4.4. Kanalisatsioonivarustuse rajamise põhimõtete määramine.....	9
2.4.5. Juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.....	10
2.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	10
2.5.1. Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine.....	10
2.5.2. Energiakasutus.....	11
2.5.3. Loodusvarade kasutamine.....	11
2.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	11
2.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	12
2.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	12
2.9. Kuja määramine.....	13
2.10. Ehitise kaitsevööndi ulatuse määramine.....	13
2.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	13
2.12. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	14
2.13. Servituutide seadmise vajaduse märkimine.....	15
2.14. Tingimuste seadmine ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....	15
2.15. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	15
3. Planeeringu elluviimine.....	17
3.1. Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ning osapoolte kohustused.....	17
3.1.1. Maakorraldustoimingud.....	17
3.1.2. Juurdepääsutee ja parkimiskohtade rajamine.....	17
3.1.3. Hoone projekteerimistööde teostamine.....	18
3.1.4. Krundisisese tehnovõrgu ja -rajatise projekteerimine.....	18
3.1.5. Ehitustööde teostamine.....	18
3.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning	

seiremeetmed.....	19
-------------------	----

II Joonised

Joonis 1 – Tugiplaan	20
Joonis 2 – Detailplaan	21

III Planeeringu juurde kuuluvad lisad

Lisa 1	Planeeringu koostamise lähteandmed	22
Lisa 2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	27
Lisa 3	Üldplaneeringu muutmise ettepaneku joonis	30
Lisa 4	Hiiumaa Vallavolikogu 15. oktoober 2020 otsus nr 220	32
Lisa 5	Hiiumaa Vallavolikogu detailplaneeringu koostamise algatamise lähteseisukohad ..	33
Lisa 6	Hiiumaa Vallavolikogu detailplaneeringu KSH vajalikkuse eelhinnang	37
Lisa 7	Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 373463	39
Lisa 8	Kärdla Veevärk AS tehnilised tingimused nr 2180	41
Lisa 9	Kärdla Veevärk AS ühisveevärgiga liitumise skeem	42
Lisa 10	04.03.2022 detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu osavõtjate registreerimisleht ...	43
Lisa 11	04.03.2022 detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll	44
Lisa 12	Päästeameti 05.07.2022 kooskõlastus nr 7.2-3.4/4003-3	45
Lisa 13	Elektrilevi 23.06.2022 kooskõlastus 7490215789	46
Lisa 14	Rahandusministeeriumi 04.07.2022 arvamus 15-3/5214-2	47
Lisa 15	Martin Kagadze 20.06.2022 arvamus	50
Lisa 16	Keskkonnaamet 02.08.2022 arvamus nr 6-2/22/13647-2	51
Lisa 17	Hiiumaa Vallavolikogu 15. september 2022 otsus nr 73	53
Lisa 18	Rahandusministeeriumi 02.02.2023 arvamus 15-3/9563-2	56

1. Planeeringu üldandmed

Käesolev detailplaneering käsitleb planeeringualana Hiiu maakonna Hiiumaa valla Kärkla linna Sadama tn 4 maaüksust (katastritunnus 37101:004:0070, sihtotstarve 100% ärimaa, pindala 2741 m²).

Detailplaneeringu eesmärk on üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Koostatud detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse ja ehitusprojektide koostamise aluseks.

Planeeringu koostamise eesmärgid	Planeerimisseaduse § 125 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohutusega alal ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.
Planeeringu koostamise alus	Hiiumaa Vallavolikogu 15. oktoober 2020 otsus nr 220 "Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine" ning sama otsusega kinnitatud detailplaneeringu lähteseisukohad
Planeeringu koostamise korraldaja	Hiiumaa Vallavalitsus
Planeeringust huvitatud isik	Kati Urbala
Planeeringu koostaja	AA Arhitektuuribüroo OÜ Vastutav arhitekt: Margus Veskimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7; Eesti Arhitektide Liit kutse nr 156251) Projektijuht: Arno Kuusk
Alusmaterjalid	OÜ Hadwest maamöödubüroo töö nr T-20-564 (Sadama tn 4 kü. Topo-geodeetiline uuring)

2. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused

Kärkla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on ärimaa otstarbega maaüksuse jagamine kaheks eraldiseisvaks krundiks, kruntidele ehitusõiguse määramine ning maaüksuse jagamise tulemusel moodustatavale hoonestamata krundile elamumaa sihtotstarbe määramine. Lisaks määratakse planeeringuga juurdepääsu-, liikluskorralduse ning tehnovõrkude rajamise põhimõtted.

Aastaid kasutusest väljas olnud olemasolevale ärifunktsiooniga hoonestusele uue ja/või lisafunktsiooni planeerimine ei ole vastuolus piirkonna hoonestus- ja maakasutuslaadiga, sest planeeringuala paikneb asukohas, mille mõjualas on väga palju erineva funktsiooniga maa-alasid ja hoonesid, mis on püstitatud väga erinevatel ajaperioodidel (vt *detailplaneeringu lisa 1 "Planeeringu koostamise lähteandmed"*).

Olemasoleva ärihoonega seotud tegevusteks ei ole suurt krunti vaja ja hoonest väljapoole jäävad tegevused mahuvad hoone lähiümbrusse. Planeeringuala lääneossa on võimalik uus elamukrunt rajada, sest seal on piisava suurusega kasutamata maad, olemasolev juurdepääs avaliku kasutusega tänavalt (*Pargi tänav*), puuduvad ehitamist välistavad asjaolud ning osaliselt on olemas tehnovõrgud.

Planeeringu koostamise perioodil nähakse esimese valikuna planeeringualale jäävate olemasolevate hoonete kasutuselevõttu ning vajadusel nende renoveerimist või rekonstrueerimist. Kui lähtuvalt olemasoleva hoonestuse konstruktiivsest olukorrast, ebapiisavast seisukorrast energiatõhususe ja tuleohutuse nõuete täitmiseks või funktsionaalsusest on vajalik, võib hooned osaliselt või täielikult lammutada ning püstitada planeeringu ehitusõigusega määratud mahtude piires ning planeeringus toodud tingimustel uued hooned.

Planeeringualale planeeritud hoonete näol ei ole tegu ehitistega, mida tuleks käsitleda olulise avaliku huviga ehitistena. Hoonestusala määramine ja hoonestusalale võimaldatud hoonete püstitamiseks vajalike tingimuste määramine on toimunud avaliku protsessina puudutatud ja huvitatud isikute, kohaliku omavalitsuse ning riigiasutuste koostöös.

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga jagatakse planeeritav maaüksus kaheks eraldiseisvaks krundiks.

Kruntide soovituslikud lähiaadressid ning pindalad:

- Krunt 1 – Sadama tn 4, pindala ca 1058 m²;
- Krunt 2 – Pargi tn 1A, pindala ca 1682 m².

2.2. Krundi hoonestusala määramine

Kruntidele on määratud piiritletud hoonestusalad, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooned ja rajatisi:

- Krunt 1 – hoonestusala pindala on ca. 595 m². Hoonestusala hõlmab olemasoleva restoranihoone alust ja hoone ümbruse maa-ala. Hoonestusala Sadama tänava poolne piir lähtub olemasoleva hoone ehitusjoonest, krundi kagu- ja edelaosas paikneb hoonestusala 4 m kaugusel krundi piirist ning hoonestusala linnapargi poolne külg kulgeb mööda olemasoleva elektri maakaabelliini kaitsevööndi serva;
- Krunt 2 – hoonestusala pindala on ca. 881 m². Hoonestusala hõlmab olemasoleva abihoone alust maa-ala ja hoonestamata maa-ala krundi kesk- ja idaosas. Valdavas osas paikneb hoonestusala 4 m krundi piirist, kuid hoonestusala linnapargi poolne külg kulgeb mööda olemasoleva elektri maakaabelliini kaitsevööndi serva ning Pargi tn 1 piirneval alal ulatub hoonestusala kuni 2 m kaugusele krundi piirist.

Hoonestusalade piiritlemisel ning suuruse ja asukoha valikul on lähtutud järgnevatest põhimõtetest:

- krundi hoonestusala on määratud suuremana kui krundile lubatud hoonete suurim ehitisealune pind, mis võimaldab planeeringut ellu viies hoone arhitektil valida planeeritud hoonele sobiliku asukoha, suuruse ja kuju lähtuvalt konkreetse asukoha geoloogilistest, geodeetilistest, looduslikest vm tingimustest;

- tulenevalt tuleohutusnõuetest on naaberkruntide hoonete minimaalne nõutud vahe 8 m, mis üldjuhul jagatakse krundi piiril pooleks. Krundi nr 2 kaguosas on hoonestusala osa, kuhu võib hooned püstitada ka väiksema kui 8 m vahemaaga tingimisel, et püstitatava hoone naabripoolne välispiire vastab tuletõkkeseina nõuetele, või püstitatakse hoonete vahele eraldiseisev tuletõkkemüür.
- Hoonestusala kulgeb osaliselt mööda olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndi piiri;
- osaliselt jäävad hoonestusalaaladele olemasolevad tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid – hooned on võimalik planeerida olemasolevate tehnovõrkude ja nende kaitsevööndite asukohtadesse juhul kui nähakse ette tehnovõrkude ümbertõstmise või lepatakse tehnovõrkude valdajaga kokku konkreetsetes tehnovõrgu asukohas kehtivates tingimustes.

Planeeringuala paikneb tiheasustusena määratletud linna territooriumil, millest lähtuvalt peab uue hoonestuse paigutamisel arvestama, et planeeringuala ning hooned on mitmest suunast vaadeldavad, vahemaad naabritega on väikesed ning hoonete asukohavalikust sõltub ka tervikuna tajutava õueala. Planeeritud hoonestusalaaladel ning nende ümbruses on piisavalt ruumi, et rajada haljastust, mis pakuks privaatsust ja täidaks kaitsehaljastuse rolli tuule, müra, tolmu jm eest.

Planeeritud hoonete põhimahud jäävad krundi hoonestusala piiresse. Hoonestusalaast väljapoole võivad vajadusel ulatuda hoonete räästad, varikatused ning hoone külge ehitatud terrassi katmata osad.

2.3. Krundi ehitusõiguse määramine

Planeeritud kruntidele määratakse ehitusõigus¹ mis võimaldab püstitada uusi ning laiendada või lammutada olemasolevaid hooned.

Krunt 1 ehitusõigusega nähakse ette äri- ja elamumaa segafunktsiooniga maakasutus. Planeering näeb esmase valikuna olemasoleva hoone säilitamise ning kuni ühe uue hoone püstitamise. Kui lähtuvalt olemasoleva hoonestuse konstruktiivsest olukorrast, ebapiisavast seisukorrast energiatõhususe ja tuleohutuse nõuete täitmiseks või funktsionaalsusest on vajalik, võib hoone osaliselt või täielikult lammutada ning püstitada planeeringu ehitusõigusega määratud mahtude piires ning planeeringus toodud tingimustel uue hoone. Krundil paiknev olemasolev vundament lammutatakse ja vundamendi alune maa-ala jääb hoonestusalaast välja.

Krunt 2 ehitusõigus võimaldab krundile püstitada uue elamu koos ühe uue abihoonega. Krundi lääneosas paiknev olemasolev abihoone tuleb esimene valikuna säilitada ja kasutusele võtta. Kui lähtuvalt olemasoleva hoonestuse konstruktiivsest olukorrast, ebapiisavast seisukorrast energiatõhususe ja tuleohutuse nõuete täitmiseks või funktsionaalsusest on vajalik, võib hoone osaliselt või täielikult lammutada ning püstitada planeeringu ehitusõigusega määratud mahtude piires ning planeeringus toodud tingimustel uue hoone.

Kruntidele ei planeerita olulise avaliku huviga hooned ega rajatisi, millest tulenev mõju ulatub mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas on suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht või mis oleks suure külastajate hulga ja pika külastusajaga ehitis.

¹ Krundi ehitusõigusega on määratud suurimad lubatud arvvaartused. Planeeritud hoonete lõplik arv, ehitisealused pinnad, kõrgus ja korruselisus selguvad planeeringu elluviimisel projekteerimistööde käigus ning need võivad jääda suurimatest väärtustest ka oluliselt väiksemateks

2.3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve

Krundi kasutamise sihtotstarve:

- **Krunt 1 - 50% elamumaa, 50% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (EP50 / BT50);**
- **Krunt 2 - 100% elamumaa (EP100).**

Krundile 1 määratud krundi kasutamise sihtotstarve lähtub olemasoleva hoone varasemast ärilisest kasutusest, millele on lisatud elamumaa sihtotstarve. Hoonestuse kasutamise otstarbe osakaalu arvutamisel tuleb lähtuda krundi suurimast lubatud netopinnast – planeeringuga määratud 400 m² suurusest hoonete netopinnast võib kuni 50% olla elamumaa ja kuni 50% olla kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone kasutusotstarbega.

Selgitav näide 1: kui olemasolev restoranihoone võetakse täies ulatuses kasutusele kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonena, siis lähtuvalt olemasoleva hoone netopinnast saab samale krundile lubatud uus hoone olla vaid elamu funktsiooniga.

Selgitav näide 2: kui olemasolev hoone võetakse osaliselt kasutusele kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonena ning osaliselt eluruumidena (näiteks esimesel korrusel äritegevus ja teisel korrusel eluruumid), siis on võimalik ka uue hoone esimesele korrusele luua äripinnad ning teisele korrusele eluruumid või vastupidi.

Selgitav näide 3: kui olemasolev hoone rekonstrueeritakse ning võetakse täies ulatuses kasutusele eluruumidena, siis lähtuvalt olemasoleva hoone netopinnast saab samale krundile lubatud uus hoone olla vaid kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone kasutusfunktsiooniga.

Krundile 2 määratud elamumaa sihtotstarve on sobilik, sest maa-ala on elamukrundi rajamiseks piisava suurusega, planeeritud krunt piirneb lõunast elamukrundi ning idast linnapargiga, uuel krundil on otse juurdepääs tänavale ning ala arendamisel saab ära kasutada olemasolevaid tehnovõrke.

Kruntide kasutamise planeeritud sihtotstarbed ei ole vastuolus ega välistaval positsioonil lähipiirkonna katastriüksuste sihtotstarvetega.

2.3.2. Hoonete suurim lubatud arv

Krundi hoonete suurim lubatud arv:

- **Krunt 1 – kuni kaks;**
- **Krunt 2 – kuni kolm.**

NB! Krundi suurima lubatud hoonete arvu hulka arvestatakse ka hooned, mis püstitatud enne detailplaneeringu koostamist.

Krundile 1 planeeritakse maksimaalselt kuni kaks hoonet – säilib olemasolev restoranihoone, mida võib rekonstrueerida või laiendada, ning püstitatakse kuni üks uus hoone. Krundil oleva ja planeeritud uue hoone kasutamise osakaalu arvutamisel tuleb lähtuda krundi hoonete suurimast lubatud netopinnast – planeeringuga määratud 400 m² suurusest hoonete netopinnast võib kuni 50% olla elamumaa ja kuni 50% olla kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone kasutusotstarbega.

Krundile 2 planeeritakse kuni kolm hoonet – säilib olemasolev abihoone ning püstitatakse üks elamu ja üks abihoone. Planeeritud elamuna nähakse üksikelamut, mis on kasutatav aastaringelt, abihoonete peamised kasutusfunktsioonid on tehnoruum, kuur, garaaž, kelder,

saun jne.

Planeeringuga määratud hoonete suurim lubatud arv lähtub põhimõttest, et oleks võimalik abihoonetesse paigutada majapidamises vajalikke seadmeid, masinaid, töövahendeid jne, kuid et samas ei oleks krundi hoonete arv ja tihedus liiga suur.

2.3.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:

- **Krunt 1 – 300 m²;**
- **Krunt 2 – 300 m².**

Määratud ehitisealuse pinna maksimaalsel väljaehitamisel on krundi täisehituse osakaaluks Krundil 1 ca. 28% ning Krundil 2 ca. 18%. Määratud osakaalud on arvestades kruntide kasutusotstarbeid, paiknemist tiheasustuses ning lähipiirkonna hoonestusmahtusid sobilik ega ole keskkonnale liialt koormav.

2.3.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus

Hoonete suurim lubatud kõrgus:

- **Krunt 1 – kuni 9 m ja kuni kaks korrust;**
- **Krunt 2 – kuni 9 m ja kuni kaks korrust, sh eraldiseisvate abihoonete suurimaks lubatud kõrguseks kuni 6 m.**

Planeeritud hoonete suurimad lubatud kõrgused lähtuvad tuleohutusnõuetest ning piirkonna hoonestusmahtudest. Krundile 2 planeeritud eluhoone on võimalus ehitada kõrgemate korruste, kõrgema katuse ning üldiselt mahult suuremana.

2.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sh tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

Planeerimisseaduse järgi on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

Planeeritud tehnovõrgud on võimalik projekteerida ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koosseisus kui ka eraldiseisva projektiga. Hoonete kasutamiseks ja teenindamiseks on vajalik liitumine tsentraalse elektri-, vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga.

2.4.1. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete võimaliku asukoha määramine

Hoonestusaladele ei ole määratud kohustuslikku ehitusjoont ning detailplaneeringu kohustuslikku hoonet on võimalik püstitada kogu hoonestusala ulatuses ilma täiendavate kitsendavate tingimusteta.

Hoonete ja rajatiste täpsed asukohad määratakse planeeringu kehtestamise järgselt ehitusprojekti või asukoha skeemi koostamise käigus. Uue hoone asukoha määramisel tuleb

lähutada alljärgnevatest põhimõtetest:

- elamu lõunapoolne fassaad võiks olla suunatud kas lõunasse või edelasse, et kõige efektiivsemalt kasutada päevasel ajal päikeseenergia ja loomuliku valguse võimalusi;
- päästetehnika ja -varustusega peab takistamatult pääsema iga hoone sissepääsu vahetusse lähedusse. Iga hoone lähedus juurdepääsuteele ning juurdepääsude üldine lihtsus ja loogilisus on olulised olukorras, kui tuleb efektiivselt korraldada kustutus- või päästetöid;
- hoone asukoha määramisel tuleb lähtuda nii olemasolevate kui planeeritavate tehnovõrkude paiknemisest ja kaugusest. Kui valitud asukohas ulatub hoone maht olemasoleva tehnovõrgu kaitsevööndisse, tuleb ette näha kas tehnovõrgu ümber paigutamine või leppida tehnovõrgu valdajaga kokku tingimused, mille täitmisel võib hoone kaitsevööndisse ulatuda.

NB! Käesoleva detailplaneeringu juurde kuuluvate lisade koosseisus esitatud joonistel ning ruumilisel illustratsioonil on hoonete ja rajatiste asukohad esitatud soovituslikult kui ühe võimaliku lahendusena, millest ei pea projekteerimisel lähtuma.

2.4.2. Elektrivarustuse võimaliku asukoha määramine

Krunt 1 hooned on liidetud elektrivõrku. Hoones paikneva peakilbi kaudu tuleb lahendada ka uue hoone elektriühendus. Kui püsiva tarbimise ja suurenevate elektritarbijate hulga tõttu ei taga olemasolev peakaitse piisavalt häireteta elektritarbimist, tuleb teenusepakkujalt tellida liitumiskilbi peakaitsme nimiväärtuse suurendamine.

Krunt 2 elektrivarustuse tagamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 373463, mille kohaselt planeeritakse krundi varustamine madalpinge maakaabliga Sadama alajaamast (kaugus planeeringualast vähem kui 100 m). Krundi 2 liitumiskilp paigaldatakse krundi sissesõidutee juurde, Pargi tänava äärde. Täpne maakaabli kulgemise trass ja krundi liitumiskilbi asukoht määratakse peale liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist Elektrilevi OÜ poolt koostatava ehitusprojektiga.

Planeeringu elluviimisel rajatakse krundi siseselt uus maakaabliga elektriühendus liitumiskilbist kuni elamu peakilbini ning sealt edasi abihooneteni. Olemasoleva abihoonete elektriühendus Krundi 1 peahoonega likvideeritakse.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

2.4.3. Veevarustuse rajamise tingimuste määramine

Krunt 1 hoone on liitunud tsentraalse veevõrguga.

Krunt 2 veevarustuse tagamiseks on AS Kärkla Veevärk väljastanud 22.03.2021 tehnilised tingimused nr 2180, mille osa I kohaselt planeeritakse olemasolevale PE110 veetrassile maakraaniga liitumispunkt. Liitumispunktist rajatakse hooneteni veetrass ja ehitatakse välja veemõõdusõlm.

Maa-aluse veevärgi kaitsevööndi ulatus on 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.

2.4.4. Kanalisatsioonivarustuse rajamise põhimõtete määramine

Krunt 1 hoone on liitunud tsentraalse kanalisatsioonivõrguga. Hooneni veetud krundisisese

kanalisatsioonitorustiku võib ümber tõsta teise asukoht kui olemasolev asukoht jääb uue hoone püstitamisele ette.

Krunt 2 kanalisatsioonivarustuse tagamiseks on AS Kärkla Veevärk väljastanud 22.03.2021 tehnilised tingimused nr 2180, mille osa II kohaselt planeeritakse kanalisatsiooni liitumispunkt planeeringuala põhjaosas painevasse kanalisatsioonikaevu. Planeeritud hoonetest kuni liitumispunktini rajatakse iseoolne PVC160 kanalisatsioonitorustik, trassi eeldatav pikkus ca 60 m. Osaliselt kulgeb kanalisatsioonitrass läbi Krunt 1 ala, mille talumiseks määratakse isiklik kasutusõigus.

Maa-aluse kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndi ulatus on 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.

2.4.5. Juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

Krunt 1 juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat juurdepääsu planeeringuala põhjaosas Sadama tänav L2 liikluspinnalt.

Krunt 2 juurdepääsuks planeeritakse uus mahasõit Pargi tänav liikluspinnalt.

Nõuetekohase juurdepääsu tagamiseks peavad kõik juurdepääsuteed olema minimaalselt 3,5 m laiuse kattega osaga ning piisava kandevõimega, et aastaringelt kanda päästetehnikat ning muud rasketehnikat (nt lumetraktor, jäätmeveok, päästetehnika jne).

2.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine

Ehituslikud tingimused määratakse tagamaks, et planeeritud hooned ja ehitised püstitatakse loodusvarade säästva kasutamise põhimõtteid järgides, on keskkonnaga arvestavad ja konstruktiivselt püsivad, energiasäästlikud ja -tõhusad, ligipääsetavad ning ohutud kasutamiseks nii ehitiste omanikele, valdajatele kui külalistele.

Ehituslikult tuleb takistada hulkuvate loomade pääsemine hoonetesse.

2.5.1. Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine

Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded:

- planeeritud hoone tuleohutusklass: TP3 (tuldkartev);
- Krunt 1 hoonete kasutusviis tuleohutuse järgi: I (eluhooned) ja IV (kaubandus- ja teenindushooned);
- Krunt 2 hoonete kasutusviis tuleohutuse järgi: I (eluhooned);
- hoone suurim lubatud kõrgus: kuni 9 m;
- hoone suurim lubatud korruselisus: kuni 2.²
- krundile projekteeritakse hooneid, mille summaarne ehitisealune pind jääb alla 400 m², millest tulenevalt krundisiseselt hoonetevahelist minimaalset tuleohutuskujuga (8 m) ei pea arvestama;
- kõik eluhooned tuleb varustada vähemalt autonoomse tulekahjusignalisatsioonianduriga.

² Ehitisele esitatavate tuleohutuse nõuete kehtestamise määruse lisa 2 - https://www.riigiteataja.ee/aktiis/1230/2202/1013/Lisa_2.pdf#

Kui hoones (sh nii elamu kui abihoone) on tahkekütusel töötav küttesüsteem, tuleb lisaks autonoomsele tulekahjusignalisatsiooniandurile paigaldada ka vähemalt üks autonoomne vingugaasiandur.

Planeeritud hoonete päästetöödeks vajalik tuletõrje veevõtuhüdrant paikneb planeeringualast edelas, ca. 50 m kaugusel Pargi tn 2 maaüksusel.

Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest³ ning majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusest nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"⁴.

2.5.2. Energiakasutus

Planeeritud hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalsete lahendustega hoone projekteerimise käigus. Soovituslikult kasutada täies ulatuses või osaliselt maakütet, päikesekütet, energiat tootvaid päikesepaneele ning muid keskkonnasõbralikke kütteviise.

Hoone projekteerimisel lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb tähelepanu pöörata energiatõhususele ja tarbimise säästlikkusele.

2.5.3. Loodusvarade kasutamine

Planeeringualal ei paikne kohapealseid loodusvarasid, mida saaks planeeritud ehitustegevuse tarvis kasutada. Lähim olemasolev kohalik loodusvara, mida saab ehitamisel kasutada, on kruus, mida kaevandatakse Partsi karjääris (kaugus ca 8 km) ja liiv, mida kaevandatakse Malvaste karjääris (ca 10 km).

Kuna kõik materjalid tuleb planeeritud kruntidele transportida kaugemalt, siis tuleb neid kasutada säästlikult. Planeeritud tegevusel puudub oluline mõju üleüldisele loodusvarade kasutamisele.

2.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramise eesmärk on tagada, et planeeritavad hooned sobituksid lähipiirkonna olemasolevate ja planeeritavate hoonetega nii värvi-, vormi- kui materjalikäsitluses ning iseloomustaksid hajaasustuspriirkonnale omaseid võtteid.

Hooneid projekteerides tuleb arvestada, et planeeringuala jääb Kärkla linna miljööväärtusliku hoonestusala koosseisu ning nii olemasoleva hoone renoveerimisel, rekonstrueerimisel ja juurdeehitamisel kui uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda Kärkla linna üldplaneeringuga määratud miljööväärtusliku ala nõuetest (vt *detailplaneeringu lisa 1 "Planeeringu koostamise lähteandmed"* peatükk 3).

Peamised arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused:

- materjalid: peamisteks materjalideks puit ja kivi. Valitud materjalikasutus on kaasaegne, kvaliteetne, ilmastikukindel ja vastupidav. Viimistlusmaterjalina ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Kõik ühel krundil paiknevad hooned on samase materjalikasutuse ning ühise arhitektuurse käekirjaga. Arhitektuurse lahenduse tulemuseks ei tohi olla

³ Tuleohutuse seadus - <https://www.riigiteataja.ee/akt/116122022020>

⁴ Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" - <https://www.riigiteataja.ee/akt/126022021007>

mõnele varasemale arhitektuuriajastule omaste detailide kopeerimine;

- katused: uue hoone põhimahu katuseks on lubatud kahepoolne kelp- või viilkatus, mille katusekalle jääb vahemikku 30°-45°. Hoonestuse katuseharja suund soovituslikult kas paralleelne või risti mõne krundi piiri suunaga. Katusekatte materjaliks eelistatult katusekivi;
- kõik ehitised on kaasaegsed ning sobituvad nii vormilt kui materjalikasutuselt aedlinnalsisse üldmiljösse. Tonaalsuselt eelistatakse lahendusi, mis sulanduvad ümbritseva hoonestuse ja haljastusega ega ole silmatorkavalt erksad.

2.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Krunt 1 ligipääsuks kasutatakse olemasolevat ligipääsu Sadama tänav L2 liikluspinnalt, Krunt 2 ligipääsuks kasutatakse olemasolevat ca 80 m pikkust Pargi tänava liikluspinda.

Lähtuvalt asjaolust, et Krunt 1 hoonesse on ette nähtud ka ärilise iseloomuga tegevusi, nähakse hoonet külastavate klientide parklana ette olemasolemasolevat parklat planeeringualaga loodest piirnevas avaliku kasutusega parklas. Krunt 1 kinnisasja omanike, tööliste ja isiklike külaliste tarbeks nähakse ette vähemalt 2 tk krundisest parkimiskohta.

Krunt 2 parkimine lahendatakse rajatavate krundisestest parkimiskohtadega (minimaalselt kaks parkimiskohta, ühe parkimiskoha mõõdud 2,5 m X 5 m).

Kruntide sisesed teelõigud kaetakse kas kruusa, freesitud asfaldi, murukivi või kivisillutisega – asfalteerimist ette ei nähta.

Tänavatele ulatuvad mahasõidud ja ristumisalad peavad olema piisavalt laiad ja sellise pöörderaadiusega, et seal mahuks lisaks sõiduautodele manööverdama ka jäätmeveok, lumetõrjet teostav sõiduk, päästetehnika jne.

2.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+ järgi paikneb Kärkla linn I klassi väärtuslike maastike koosseisus (vt *maakonnaplaneeringuga kehtestatud väärtuslike maastike kasutustingimusi detailplaneeringu lisa 1 "Planeeringu koostamise lähteandmed"* peatükk 3).

Võimalikult palju olemasolevaid puid tuleb säilitada. Kuna detailplaneeringu koostamise käigus ei ole läbi viidud kõrghaljastuse dendroloogilist uurimust, tuleb puude säilitamise, kärpimise või raide otsus vastu võtta projekteerimise käigus arvestades konkreetse puu paiknemist, seisukorda, kõrgust ja ilmakaari (sh et säiliva puu võra tagaks hoonel piisavalt looduslikku päikest ega tekitaks varjusid).

Planeeringuala krunt haljastatakse ning heakorrastatakse peale ehitusperioodi lõppu. Kui olemasolevad puud võetakse maha, tuleks olemasolevast esialgu säilitada vähemalt see osa, mis pakub planeeritud hoonete kasutamise algusaastatel kaitset tuulte, müra ja tolmu eest. Uut kõrghaljastust ei tohi rajada hoonel lähemale kui 3 m.

Tsentraalne sademeveesüsteem puudub. Hoonete katustelt ning kõvakatetega aladelt kogutud sadeveed immutatakse krundi piires või juhitakse planeeringuala idaosas paiknevasse kraavi. Hoonete püstitamisel tõstetakse hoonealust maapinda, et sadeveed ei hakkaks valguma hoone suunas, täpsemad vertikaalplaneerimise tingimused määratakse ehitusprojektis.

Krundid piiratakse tiheda heki või kuni 1,2 m kõrguse statsionaarse piiredaiaga.

Linnakeskkonnas ei loeta sobilikuks piirdetüübiks võrkaeda.

2.9. Kuja määramine

Kujade määramine:

- minimaalne naaberkruntide hoonestuse tuleohutuskuja: 8 m. Krundi nr 2 lõunaosas on hoonestusala osa, kuhu võib hooneid püstitada ka väiksema kui 8 m vahemaaga tingimusel, et püstitatava hoone naabripoolne välispiire vastab tuletökkeseina nõuetele, või püstitatakse hoonete vahele eraldiseisev tuletökkemüür.

2.10. Ehitise kaitsevööndi ulatuse määramine

Planeeringualal paiknevatele elektripaigaldistele⁵ on määratud kaitsevöönd, mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks piiratud. Kaitsevööndiga ehitise tuleb ehitise vigastamise ennetamiseks tähistada.

Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on maakaablist mõlemal pool 1 meetri kaugusel paiknev mõtteline vertikaaltasandi ala, mis kulgeb piki kaablit. Kaitsevööndiga ehitise omanik peab kinnisasja omanikku teavitama hooldus- ja remonditöödest.

2.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Kärdla linna on läbi aastate peetud (ja riiklikult tunnustatud) turvaliseks, kuid ka madalast kuritegude arvust hoolimata püsib siiski kuritegevuse risk. Hoone projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel tuleb arvestada võimaliku kuritegevuse ohuga - füüsiline keskkond peab olema selline, et potentsiaalsete kurjategijate motivatsioon kuriteo taotsemiseks väheneks. Võimaliku kuritegevuse riski vähendamise üheks oluliseks ja samaks lihtsaimaks meetmeks on seisukord, kus ala on aktiivses kasutuses, haljastatud ja hooldatud ning suureneb pidevalt paikse töötajas- või elanikkonna kohalolu.

Hoonete projekteerimisel, püstitamisel ning kasutamisel tuleb lähtuda põhimõtetest:

- selgelt on eristatud nii krundi juurdepääs kui hoone sissepääs, välditakse tagumisi ja/või peidetud juurdepääsusi;
- hoone sissepääsu lähiümbrus on varustatud hämaraanduri- või liikumisele reageeriva välisvalgustusega;
- hoonetele ei ole võimalik märkamatuks ligi pääseda – hooneid, õueala või hoonestusala piirav aed, piire või hekk on vaateid tagava tiheduse ja sobiliku kõrgusega, hoonete vahel on hea vaadeldavus;
- krunt on aastaringelt korrastatud ja haljastatud;
- hoone ukSED on alati suletud, välisustel on turvalukud;
- hoone tuleb projekteerida ning püstitada kvaliteetsetest ehitusmaterjalidest.

⁵ MKM määrus ehitise kaitsevööndi ulatuse ja vööndis tegutsemise nõuete kohta - <https://www.riigiteataja.ee/akt/128062015004>

2.12. Mürä-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte ega tegevusi. Sadevesi immutatakse krundil või juhitakse kraavi, sadevete valgumist naaberkruntidele takistatakse vajadusel täiendavate ehituslike meetmetega.

Krunt 1 juurdepääsuks kasutatav Sadama tänav on küll üks Kärkla linna põhitänavatest, kuid sealne liikluskoormus ei ole liialt suur ega suurenda oluliselt mürä-, vibratsiooni- ega saasteriski. Krunt 2 juurdepääsuks kasutataval Pargi tänaval sisuliselt igapäevast liikluskoormust pole ning sellega kaasnevaid häiringuid ei ole.

Mürähäiringute leevendamiseks tuleb säilitada või rajada hoonete ja tänavate vahele kõrghaljastatud puhveralad.

Alates 2020. aastast kehtib Hiiumaa valla territooriumil kinnistupõhine jäätmete ära andmise süsteem, mille raames saavad kinnistute omanikud jäätmevedajale üle anda nii segaolmejäätmed, pakendijäätmed, biolagunevad köögi- ja sööklajäätmed, aia- ja haljastusjäätmed ning suurjäätmed. Kinnistul tekkivate olmejäätmete äraandmine on kohustuslik, teiste jäätmeliikide äraandmine on vastavalt vajadusele võimalik täiendava tasu eest.

Üldised jäätmekäitluspõhimõtted:

- erinevad jäätmeliigid sorteeritakse krundil kohapeal;
- kõik ehitusjäätmed viiakse Hiiumaa jäätmejaama (Ristivälja küla, Käina osavald);
- hoonetes tekkivad olmejäätmed sorteeritakse ja kiogutakse kinnistesse jäätmemahutitesse ning antakse üle omavalitsuse territooriumil korraldatud jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale;
- biojäätmeid tohib tekkekohas komposteerida kui on tagatud, et loomadel puudub jäätmetele ligipääs ning järgitud komposteerimise nõudeid⁶
- pakendijäätmed (sh ehitusperioodil ehitusmaterjalide pakendid) sorteeritakse ning kogutakse kinnistesse jäätmemahutitesse, et anda üle omavalitsuse territooriumil korraldatud jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale. Sorteeritud pakendijäätmeid on võimalik viia ka avalikku pakendipunkti (lähim punkt on ca 700 m kaugusel Kärkla turu platsil).

Planeeritud hooned ning kõrghaljastus on hoonestusalale võimalik paigutada selliselt, et need ei tekita teineteisele mingeid varje või on ühel krundil paiknevate hoonete varju jääv osa minimaalne. Eluruumide insolatsioonitingimused määratakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Müratase võib suurem olla ehitustegevuse perioodil, kuid elamu ja selle abihoonete eksploatatsiooniperioodil müratase praegusest ei suurene. Ehitustegevuse perioodil ei tohi planeeringualal mürarikkaid töid teostada kella 21 ja 07 vahel.

Ehitustehnika ja seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid.

⁶ Hiiumaa jäätmehoolduseeskiri - <https://www.riigiteataja.ee/akt/427102018012>

2.13.Servituutide seadmise vajaduse märkimine

Planeeringuga määratakse isiklik kasutusõigus tehnovõrkude talumiseks:

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituut
või isik	või isik	
1. Krunt 1	AS Kärkla Veevärk	Reaalservituut – veetrass
2. Krunt 2	AS Kärkla Veevärk	Reaalservituut – veetrass
3. Krunt 1	Krunt 2	Reaalservituut – kanalisatsioonitrass
4. Krunt 2	Telia Eesti AS	Reaalservituut – side maakaabel

2.14.Tingimuste seadmine ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav

Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke ehitisi, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks krundisisene sõidukite parkimisplats, hoonete või rajatiste vahelised liikumisteed või -rajad, lipumast, erinevad väikevormid vms.

Taoliste ehitiste vajaduse määramiseks või asukoha määramiseks on detailplaneeringu üldistusaste liiga suur. Nimetatud ehitised saab vajadusel ette näha hoone ehitusprojekti koosseisus.

Kõik hoonestuse kasutamise ja teenindamisega vajalikud ehitised peavad paiknema planeeritud krundi piires ega tohi paikneda naaberkinnistu hoonestusest tulenevas tuleohutuskujas.

2.15.Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Kärkla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 on kehtestatud Kärkla linna üldplaneering, millega on planeeringualale täies ulatuses määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa juhtotstarve.

Detailplaneeringuga esitatakse ettepanek Kärkla linna üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks:

- Krunt 1 ulatuses määratakse maakasutuse juhtotstarbeks elamu- ja ärimaa;
- Krunt 2 ulatuses määratakse maakasutuse juhtotstarbeks elumumaa.

Üldplaneeringu muutmine planeeringuala asukohas on vajalik, sest enam kui kümme aastat tagasi koostatud ja kehtestatud üldplaneeringu ei vasta antud asukohas enam linnaruumi vajadustele. Suur osa äri- ja kaubandustegevusest oma olumuselt muutunud (nt vaid ühe kasutusotstarbe asemel on ühes hoones samaaegselt eluruumid, kohvik, büroopinnad jne) ning ettevõtlus on killustunud erinevatesse asukohtadesse üle kogu Kärkla linna ning seetõttu puudub vajadus planeeringuala säilitamiseks vaid kaubandus-, teenindus- ja büroohoone juhtotstarbeks täies mahus. Krundile 1 planeeritud tegevus ei vaja hoone ümbruses suures mahus maad ning antud asukohas on võimalik ettevõtlusega tegeleda ja seda arendada ka väiksemal maa-alal kui kehtivas üldplaneeringus ette nähtud. Planeeringuala lõunaossa planeeritud elamukrundi rajamine võimaldab luua kompaktse, turvalise ja rahuliku elumuala piirkonda, kus naabruses juba on muuhulgas elamukrunt ning kaitsealune linnapark.

Detailplaneeringuga esitatud üldplaneeringusse muudatuse siseviimine ning planeeringu elluviimine ei too kaasa piirkonna liikluskoormuse, müra ega muude häiringute olulist kasvu. Elamukrundi rajamine võimaldab maa-ala efektiivsemat kasutamist ja loob võimalused uute elanike lisandumiseks Kärdla linna põhjaosas, kus elamuehitust võimaldavad tühjad krundid sisuliselt puuduvad.

Kärdla linna üldplaneeringu seletuskirja kohaselt määratakse elamu- ja ärimaa segafunktsioon maa-alale kui ettevõtlusega seotud hoonesse on võimalik rajada korterid või muud elamispinnad. Selle juhtotstarbe määramine Krundile 1 on sobilik, sest vastab detailplaneeringus kirjeldatud tingimustele (*olemasoleva ning planeeritud hoonestuse kasutamise võimalused on kirjeldatud detailplaneeringu peatükis 2.3.1*).

Planeeritud Krunt 2 elamukrunt sobitub piirkonda, sest krundi kasutusotstarve, suurus ja hoonestustihedus on võrreldav mõjuala territooriumil paiknevate elamukruntidega.

Üldplaneeringu muutmine maakasutuse juhtotstarbe osas ei too kaasa muudatusi üldplaneeringu seletuskirjas, ei kahjusta kaitstavaid loodusobjekte ega ole vastuolus õigusaktidega. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamine kätkeb endas erandit, et kajastada adekvaatselt kohaliku omavalitsuse ruumilist arengut antud piirkonnas, seejuures ei muuda ühe üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu kehtestamine üldplaneeringut oluliselt ning see säilitab oma eesmärgi, terviklikkuse ning on elluviidav.

Vaata Kärdla linna üldplaneeringu põhijoonise muutmise ettepanekut joonisena detailplaneeringu lisas 3.

3. Planeeringu elluviimine

Käesolevaga esitatakse põhilised etapid planeeringuga määratud tegevuste elluviimiseks. Tegevuste järjekorda või sisu võib muuta kui see ei ole detailplaneeringu põhilahendusega vastuolus ning on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud.

3.1. Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ning osapoolte kohustused

Planeeringuga ette nähtud ja määratud tegevusi saab ellu viia peale detailplaneeringu kehtestamist.

Projekteerimistööde aluseks on käesolev detailplaneering. Detailplaneeringu täpsustamiseks võib välja anda täiendavaid projekteerimistingimusi tagades, et planeeringu terviklahendus projekteerimistingimuste tulemusel ei muutu. Projekteerimistingimustega ei tohi muuta olemuslikku detailplaneeringu planeerimislahendust - täpsustamine eeldab, et üldiselt on kehtestatud planeeringu elluviimine võimalik ja osapooled seda endiselt soovivad.

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

3.1.1. Maakorraldustoimingud

Planeeringu elluviimiseks teostab maamõõtja katastrimõõdistamise toimingud ning koostab vastavad toimikud kahe eraldiseisva katastriüksuse maakatastrisse kandmiseks.

Osapoolte kohustused:

- huvitatud isik või kinnisasja omanik tellib ja finantseerib maakorraldustoimingute teostamise tegevuslitsentsi omavalt maamõõtjalt;
- kohalik omavalitsus määrab loodavate katastriüksuste lähiaadressid.

Omandisuhted:

Pärast katastriüksuste registreerimist esitab katastripidaja andmed kinnistusraamatusse ning seejärel on võimalik teostada notaris omandiõigusi puudutavaid toiminguid eraldiseisvate katastriüksustega.

3.1.2. Juurdepääsutee ja parkimiskohtade rajamine

Krunt 2 sõidukiga juurdepääsuks Pargi tänavalt tuleb rajada tänava pinnalt mahasõit, juurdepääsutee lõik krundile ning parkimiskohad. Tee peab olema vähemalt 3,5 m laiune ning piisava kandevõimega ehitusmasinate, jäätmeveoki, lumetõrje-, pääste- või muu tehnika juurdepääsuks ning manööverdamiseks.

Osapoolte kohustused:

Planeeritud mahasõidu, juurdepääsutee ning parkimiskohtade rajamisel puudub avalik huvi ning

nendega seotud tööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik või igakordne kinnisasja omanik.

Omandisuhted:

Juurdepääsutee ja parkimiskohtade alune maa jääb planeeritava kinnistu koosseisu ja maa omand ei muutu.

3.1.3. Hoone projekteerimistööde teostamine

Hoone ja rajatise projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse objekti iseloomust. Lähtuvalt kehtivatele õigusaktidele tuleb koostada nõutud staadiumis projekt ning esitada kohalikule omavalitsusele või valdkonda reguleerivale riigiasutusele enne tegevuse algust vastava tegevuse elluviimise eeldusena nõutud teatis, taotlus või muus vormis tahteavaldus koos lisadega.

Enne hoone ehitusloa väljastamist taotleb kohalik omavalitsus ehitusprojektile heakskiidu Päästeametilt.

Osapoolte kohustused:

Planeeritud hoone projekteerimisel puudub avalik huvi. Hoone projekteerimistööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik või igakordne kinnisasja omanik.

Omandisuhted:

Projekteerimistöö tulemuse autoriõigusi ja muid omandisuhteid reguleerib tellija ning teostaja vaheline leping.

3.1.4. Krundisisesestehnovõrgu ja -rajatise projekteerimine

Krundisisesestehnovõrkude ja -rajatiste (nt kanalisatsiooni- ja veetorustik, elektrimaakaabel, maaküte jne) vajaduse ning täpsemad parameetrid saab lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus või eraldiseisva projektiga.

Osapoolte kohustused:

Krundisisesestehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimisel puudub avalik huvi. Projekteerimistööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik või igakordne kinnisasja omanik.

Tehnovõrgu ja -rajatise rajamisel või olemasoleva rekonstrueerimisel tuleb järgida võrguvaldaja poolt või kasutatavate elementide tootja poolt seatud tingimusi.

Omandisuhted:

Projekteerimistööde tulemuse autoriõigusi ja muid omandisuhteid reguleerib tellija ja teostaja vaheline leping. Krundisisesestehnovõrk ja -rajatis jääb igakordse kinnisasja omaniku omandisse.

3.1.5. Ehitustööde teostamine

Projekteeritud hoone ja rajatis püstitatakse vastavalt ehitusprojektis määratud asukohale, mahule ja vastava kvaliteediga materjalidest.

Osapoolte kohustused:

Krundi piirides paikneva hoone või rajatise püstitamisel puudub avalik huvi. Krundisisesestehnovõrk ja rajatise ehitustööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik või igakordne kinnisasja omanik.

omanik.

Omandisuhted:

Ehitusprojektiga projekteeritud hoone ja rajatise omanikuks jääb peale ehitustööde lõppu igakordne kinnisasja omanik.

3.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed

Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine ning seire aitavad kaasa planeeringulahenduse elluviimisele parimal võimalikul viisil.

Planeeringuga määratud tegevused võivad avaldada mõningast mõju pinnasele, loodusressursside kasutamisele, elurikkusele, välisõhu kvaliteedile, jäätmemajandusele, energiakasutusele ning teistele loodus- ja elukeskkonna aspektidele, kuid need on lokaalsed, minimaalse mahuga, paljud lühiajalised ning ei oma seetõttu arvestatavat mõju.

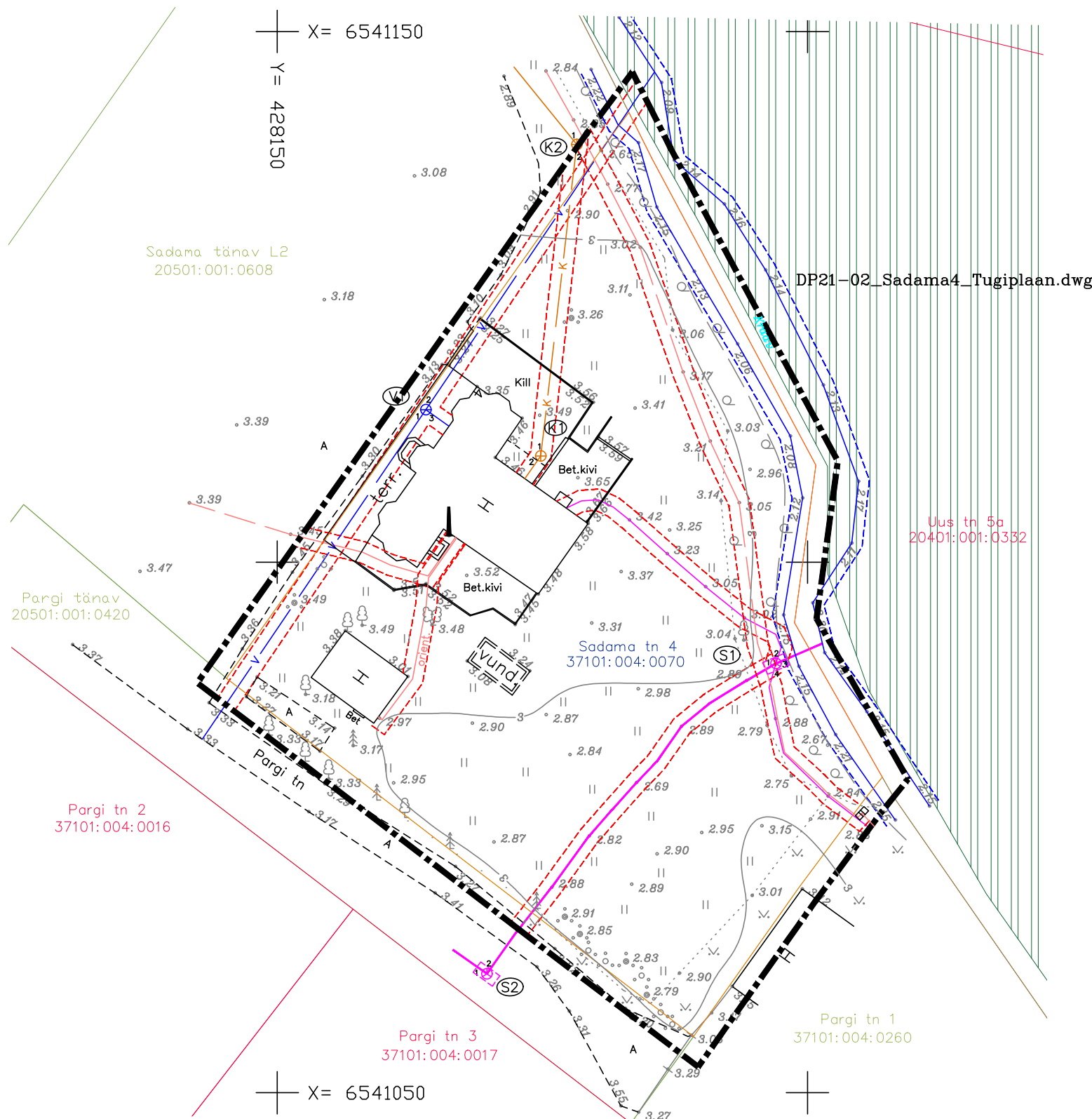
Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad lokaalsed mõjud ning asjakohastel juhtudel nende seiremeetmed:

- planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Igakordne kinnistu omanik peab kasutama vett säästlikult ning tagama ja tarvitusele võtma meetmed põhjavee kaitsmiseks;
- planeeringualal ei paikne loodusvarasid, mida saaks ehitustegevuses kasutada, kõik materjal tuleb kohapeale transportida mujalt. Ehitustegevuses kasutatavate materjalide ning vee mahte ei ole võimalik planeeringu koostamise raames hinnata, kuid nendesse tuleks suhtuda säästvalt;
- eeldatavalt ei ületa jäätmete poolt tekitatav mõju piirkonna keskkonnataluvust kui neid käideldakse nõuetekohaselt;
- ehitusperioodil toimuvad kaevetööd muudavad osaliselt olemasolevat pinnast, kuid eeldatavalt ei viida kaevetööde käigus pinnasesse ohtlikke aineid ning sel tegevusel negatiivset ega pikaajalist mõju ei ole;
- täiendav müra ja vibratsioon võivad kaasneda eelkõige uute hoonete ehitusperioodil ning sellega kaasnevad mõjud on ajutised;
- ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb regulaarselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekkesid).

Detailplaneeringuga planeeritud tegevused ei näe ette majanduslikke, kultuurilisi ega sotsiaalseid mõjusid sellises mahus, mida oleks võimalik asjakohaselt hinnata.

Märkused: Koordinaadid L-Est 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.
KÜ piirid Maa-amet seisuga 03.09.2020

 OÜ HADWEST maamõõdubüroo				TÖÖ NR. T-20-564				2020		
Tallinna tn.58 Kuressaare 93818				TÖÖ NIMI: Sadama tn 4 kü. topo-geodeetiline uuring						
LITSENTS NR. 379 MA, 520 MA-k, EG10500844-0001				AADRESS:			LEHT	LEHTI	MÕÖT	
AMET		NIMI		ALLKIRI		KP.		Hiiu maakond Hiiu vald Kärdla linn		
								1	1	1:500
Teostaja		M. Kallas				25.11		JONIS: Asendiplaan		
Mõõdistaja		M. Kallas				25.11				
TEL.: 45 56 470 FAX: 45 55 402										



LEPPEMÄRGID

planeeringuala piir
maaüksuse piir
maaüksuse nimi
katastriüksuse tunnus
haljastus
kraavi kallas
madalpinge maakaabel
veetorustik
kanalisatsioonitorustik
side maakaabel
side kanalisatsioon
maapinna kõrgusjoon
maapinna kõrguspunkt
tänav, liikluspinna piir
hoone

KITSENDUSED

kraavi kaitsevöönd
tehnovõrgu kaitsevöönd
tuleohutuskuju
Kärdla linnapargi kaitsevöönd

Joonise koostamisel kasutatud OÜ Hadwest maamöödubüroo poolt 25.11.2020 koostatud Kärdla linna Sadama tn 4 kinnistu topo-geodeetilist maa-ala plaani tehnovõrkudega (töö nr T-20-564) ja Maa-ameti avalike kaardirakenduste materjale.

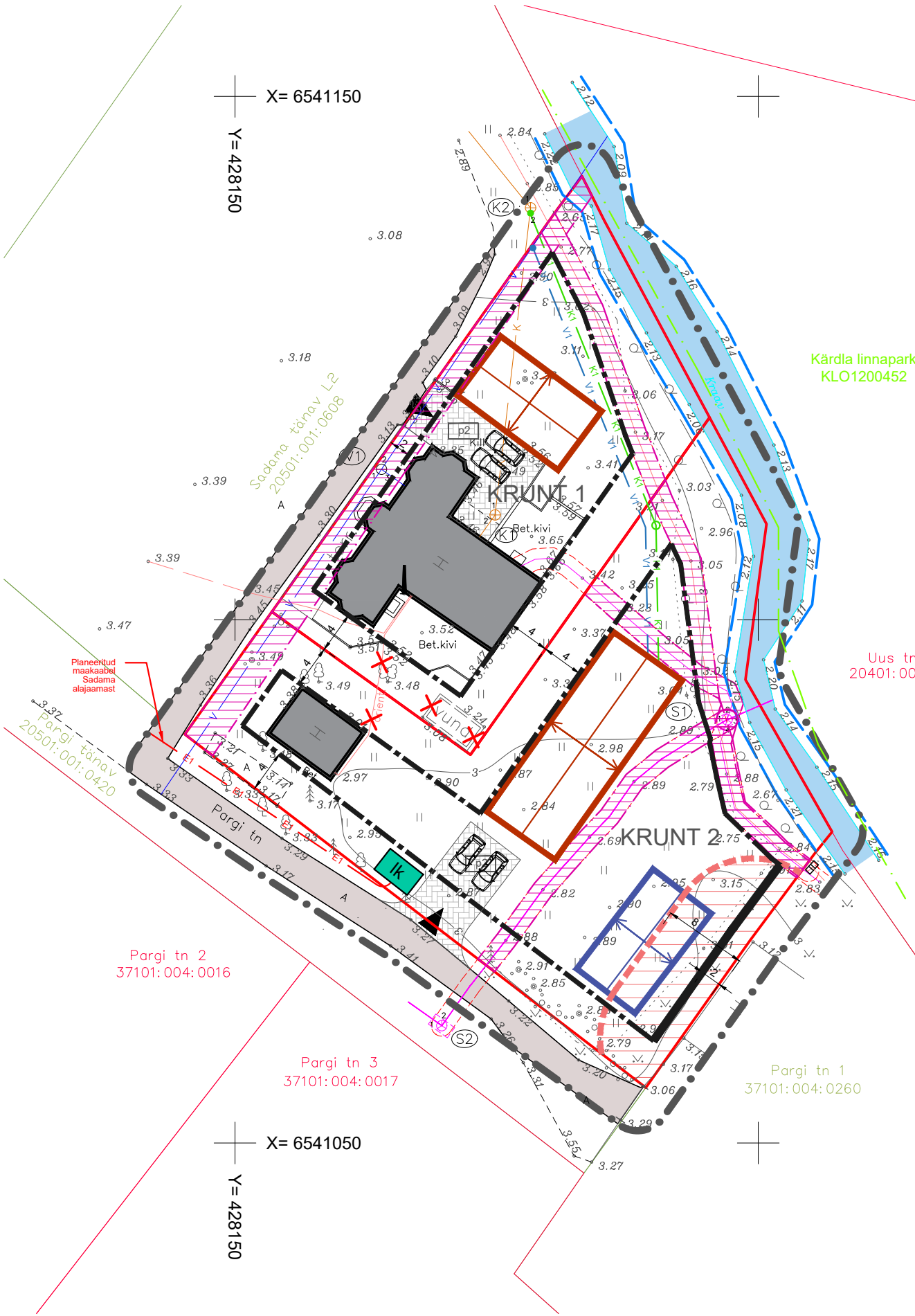
Kärdla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneering
Koostamise korraldaja: Hiiu Vallavolikogu
Koostaja: AA Arhitektid OÜ, arhitekt Margus Veskimäe
Koostamise kuupäev: 08. veebruar 2023

Töö nr: DP21-02
Tugiplaand
M 1:500

Krundi ehitusõigused							
Olemasolev maaüksus	Krundi nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi pindala (m²)	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m²)	Hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus (m)	Hoonete suurim lubatud korruselisus
Sadama tn 4	1	BT50 / EP50	1058	2	300	9	2
	2	EP100	1682	3	300	9	2

Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused				
Olemasolev maaüksus	Krundi nr	Hoone katuse tüüp ja kalle	Suurim lubatud suletud netopind (m²)	Arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded
Sadama tn 4	1	viilkatus 30°..45°	400	Kaasaegne arhitektuur, hoonetel viilkatused, välisfassaadis eelistada puitu, piirdeaedade tüüp
	2	viilkatus 30°..45°	400	Kaasaegne arhitektuur, hoonetel viilkatused, välisfassaadis eelistada puitu, piirdeaedade tüüp

Krundi kasutamise piirangud ja ehitusnõuded						
Olemasolev maaüksus	Krundi nr	Parkimiskohtade arv		Minimaalne tulepüsivus-klass	Kehtivad piirangud	Planeeritud piirangud
		Normatiivne	Planeeritud			
Sadama tn 4	1	-	≥2	TP3	Tehnovõrgu kaitsevöönd	Tehnovõrgu talumise realservituut
	2	-	≥2	TP3	Tehnovõrgu kaitsevöönd, tuleohutuskuja	Tehnovõrgu talumise realservituut, tuleohutuskuja



- ALUSANDMED**
- Planeeringuala piir
 - Katastriüksuse piir
 - Katastriüksuse nimi
 - Katastriüksuse tunnus
 - Maapinna kõrguspunkt
 - Maapinna kõrgusjoon
 - Tänav
 - Kraav
 - Kõlviku piir
 - Elektri maakaabel
 - Ühisveevärk
 - Ühiskanalisatsioon
 - Sidekanalisatsioon
 - Olemasolev hoone
 - Vundament

Märkused: Koordinaadid L-Est 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis. KÜ piirid Maa-amet seisuga 03.09.2020

 OÜ HADWEST maamõõdubüroo		Töö nr. T-20-564 2020	
Tallinna tn.58 Kuressaare 93818		Töö nimi: Sadama tn 4 kü. topo-geodeetiline uuring	
LITSENTS NR. 379 MA, 520 MA-k, EG10500844-0001	AADDRESS:	LEHT	LEHTI
AMET	NIMI	ALLKIRI	KP.
Teostaja	M. Kallas		25.11
Mõõdistaja	M. Kallas		25.11
TEL.: 45 56 470	FAX: 45 55 402	Asendiplaan	
		1	1
		1:500	

PLANEERINGULAHENDUSE LEPPEMÄRGID

- Krundi piir
- Krundi number
- Servituudi seadmise vajadus

LIIKLUS, PARKIMINE

- Juurdepääsutee
- Juurdepääs krundile
- Parkimiskohtade arv krundil

HOONED, RAJATISED

- Krundi maapealne hoonestusala
- Tulemüüri vajadusega hoonestusala lõik
- Hoone
- Abihoone

- KAITSEVÖÖNDID
- Kraavi kalda piiranguvööndi piir
- Kaitsealuse Kärda linnapargi piir

TEHNOVARUSTUS

- Ühisveevärgi torustik
- Ühiskanalisatsiooni torustik
- Madalpinge elektrikaabel
- Maapealne tehnoehitis (liitumiskilp)
- Tehnovõrgu kaitsevööndi piir
- Tuleohutuskuja

Joonise koostamisel kasutatud OÜ Hadwest maamõõdubüroo Sadama tn 4 kü topo-geodeetilise uuringu (töö nr T-20-564) ning AS Kärda Veevärk andmeid.

Kärda linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneering
Koostamise korraldaja: Hiiumaa Vallavalitsus
Koostamise aeg: 08. veebruar 2023
Koostaja: AA Arhitektid OÜ, arhitekt Margus Veskimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7)

Töö nr. 21-02
Joonis: Detailplaan
Esituskuju mõõtkava: M 1:500

Lisa 1. Planeeringu koostamise lähteandmed

Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus.

Kärdla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on planeeritava maaüksuse jagamine kaheks krundiks, loodevatele kruntidele ehitusõiguse määramine ning üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe osaline muutmine. Planeerimislahenduse väljatöötamisel on aluseks võetud olemasolevad lähte- ja üldandmed.

1. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Kärdla linna Sadama tn 4 maaüksus paikneb Kärdla linna põhjaosas.



Sadama tn 4 / Allikad: Google Maps, Maa-ameti ortofoto

Planeeringuala maaüksus on hoonestatud – krundil paiknevad endine 2-kordne restoranihoone (ehitisregistri kood 115006739) ning 1-korruseline abihoone (115013622). Hooned paiknevad krundi edela- ja loodeosas, hoonetest väljapoole jääv osa on haljastatud ning osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Krunt piirneb idast kagu-loodesuunalise kraaviga.

Hiiumaa muuseumi kodulehe artikkel "Vabrik pärast vabrikut"¹: "1994. aastal avati Vabrikuväljaku läheduses söögikoht, mis kandis nime Priiankru. See oli tuletatud Briancour'i nimest. Briancour olnud prantslasest kalevivabriku meister, kelle pere oli väidetavalt kohvi joomise tava Kärdlasse toonud."

¹ <https://muuseum.hiiumaa.ee/WP/uncategorized/vabrik-parast-vabrikut/>

Kärdla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneering Lisa 1

Koostamise korraldaja: Hiiumaa Vallavalitsus

Planeeringu koostamise lähteandmed

Koostaja: AA Arhitektid OÜ, arhitekt Margus Vesikimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7)

Koostamise aeg: 08. veebruar 2023

Valdavalt kasutatakse planeeringualale juurdepääsuks krundist läänes paiknevat Sadama tänavat ja tänava koosseisu arvestatud parkimisplatsi. Parkimisplatsi kasutavad valdavalt Hiiumaa Arenduskeskuse administratiivhoone töötajad ja külastajad, kuid varasemalt on see olulist rolli mänginud ka endise restoranihoone teenindamisel. Juurdepääsuks on võimalik kasutada ka krundiga lõunast piirnevat Pargi tänava liikluspinda, mis suundub otse Sadama tänavale.

Planeeringuala hooned on ühendatud tsentraalse vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga ning elektri- ja sidevõrguga. Maa-ala põhja-, kesk- ja lõunaosa läbivad elektri- ja siderajatised, mis teenindavad teisi piirkonna maaüksusi.

Piirkond paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Planeeringuala maapind on tasane ja selle kõrgus jääb keskmiselt vahemikku +2,9..+3,2 m.

Planeeringualaga kirdest ja idast piirnev Kärdla linnapark on määratud kaitsealaks, kuid sellega kaasnevad kitsendused planeeritavale maaüksusele ei ulatu.

Planeeritava maaüksuse üldandmed:

• maakond:	Hiiu maakond
• omavalitsus:	Hiiumaa vald
• asustusüksus:	Kärdla linn
• lähiaadress:	Sadama tn 4
• katastriüksuse tunnus:	37101:004:0070
• registriosa tunnus:	160633
• katastriüksuse registreerimise aeg:	10. august 1998
• sihtotstarve:	ärimaa 100%
• pindala:	2741 m ²
• kõlvik muu maa:	2741 m ²
• hinnatsoon:	H0371002 100%

2. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala mõjualana käsitletakse kontaktvööndit, mis jääb planeeritavast maaüksusest 300 m raadiusesse. Ala hõlmab Kärdla põhjaossa jäävate peamiste tänavate ristmike (Uus-Posti, Sadama-Kalda, Vabaduse-Kalda, Sadama-Väike-Sadama) ja nende vahelisi alasid, millel on planeeringualaga sarnased olud ning kus võivad kavandatud tegevused vastastiku mõjutada.

Mõjualasse jääb väga erineva funktsiooniga maa-alasid ja hooneid – avaliku kasutusega Kärdla linnapark ning Vabrikuväljak, Kärdla kirik, Hiiumaa muuseumi Pikk maja, Hiiumaa arenduskeskuse administratiivhoone, Hiiumaa sotsiaalkeskus, Kärdla endise elektrijaama kompleks, äri- ja kontorifunktsiooniga hooned (Baabade kohvik, käsitöö meistrite maja, elektri-

Kärdla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneering Lisa 1

Koostamise korraldaja: Hiiumaa Vallavalitsus

Planeeringu koostamise lähteandmed

Koostaja: AA Arhitektid OÜ, arhitekt Margus Vesikimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7)

Koostamise aeg: 08. veebruar 2023

ja kanalisatsioonitarvete kauplused, autoremonditöökoda, Posti hostel, nn Hiiu Kaluri-maja), palju elamukrunte ning korterelamud.

Elamukruntide pindalad jäävad keskmiselt suurusjärku 1500..2000 m². Elamukruntide hoonestuse moodustavad valdavalt elamu koos ühe-kahe abihoonega.

Äri- ja avaliku funktsiooniga maaüksuste suurused varieeruvad väga suures ulatuses ning hoonete ümbruses on ka suured parkla-alad ning erinevas mahus haljastust ja puudega kaetud alasid. Samuti ei ole võimalik välja tuua hoonestuse ühiseid arhitektuurseid jooni, sest hoonestuse püstitamisperioodid jäävad perioodi 1830ndad kuni 2020ndad.

Maa-ameti avaliku planeeringute rakenduse andmeil on piirkonnas palju kehtivaid detailplaneeringuid, kuid paljud nendest on koostatud maakorralduslikel põhjustel kunagiste maade erastamise/tagastamise võimaldamiseks ning nende sisu ei kätke ehitusõigust ja linnaruumi arenguid. Kõige värskemad ja asjakohasemad detailplaneeringud on Pargi tn äärses sotsiaalkeskuse ning Vabrikuväljaku ja selle kruntide ja hoonestusega seotud.

Olulisemate objektide kaugus planeeringualast (linnulennul):

- Kärkla linna keskväljak: 650 m
- Kärkla sadam: 600 m
- Hiiumaa haigla: 500 m
- Kärkla lennujaam: 4,3 km
- Heltermaa sadam: 23 km.

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsile tuginedes saab järeldada, et piirkonna maakasutus, hoonestus ning kruntide suurused on väga erinevatest perioodidest ning eripalgeline. Domineerivat või olulise mõjuga ülekaalu ühelgi kasutusfunktsioonil või hoonetüübil ei ole. Kuna ühest küljest paikneb planeeringuala aktiivse liiklusega tänava ääres, teisalt aga piirneb linnapargi ja elamurajooniga, siis sobib planeeritavatesse hoonetesse nii äri- kui elamufunktsiooniga tegevused või nende sümbioos (nt hoone ühel korrusel äritegevus, teisel elamispiinnad).

3. Ruumilise arengu eesmärgid

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65) eesmärgiks on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, kohaliku omavalitsuse üleste huvide väljendamine ning riiklike ja kohalike vajaduste ja huvide tasakaalustamine. Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisele.

Maakonnaplaneeringus on Kärclat puudutavad sätted peaasjalikult keskendunud Kärkla kui maakonnakeskusega seotud määrangute väljatoomisele seoses ühistranspordi, taristu, ettevõtluse jne.

Kõige detailsemalt on maakonnaplaneeringus kajastatud Kärkla linna territooriumi kui I klassi väärtuslikku maastikku ning sellega seotud sätteid.

Kärkla väärtusliku maastiku kasutustingimused:

Kärkla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneering Lisa 1

Koostamise korraldaja: Hiiumaa Vallavalitsus

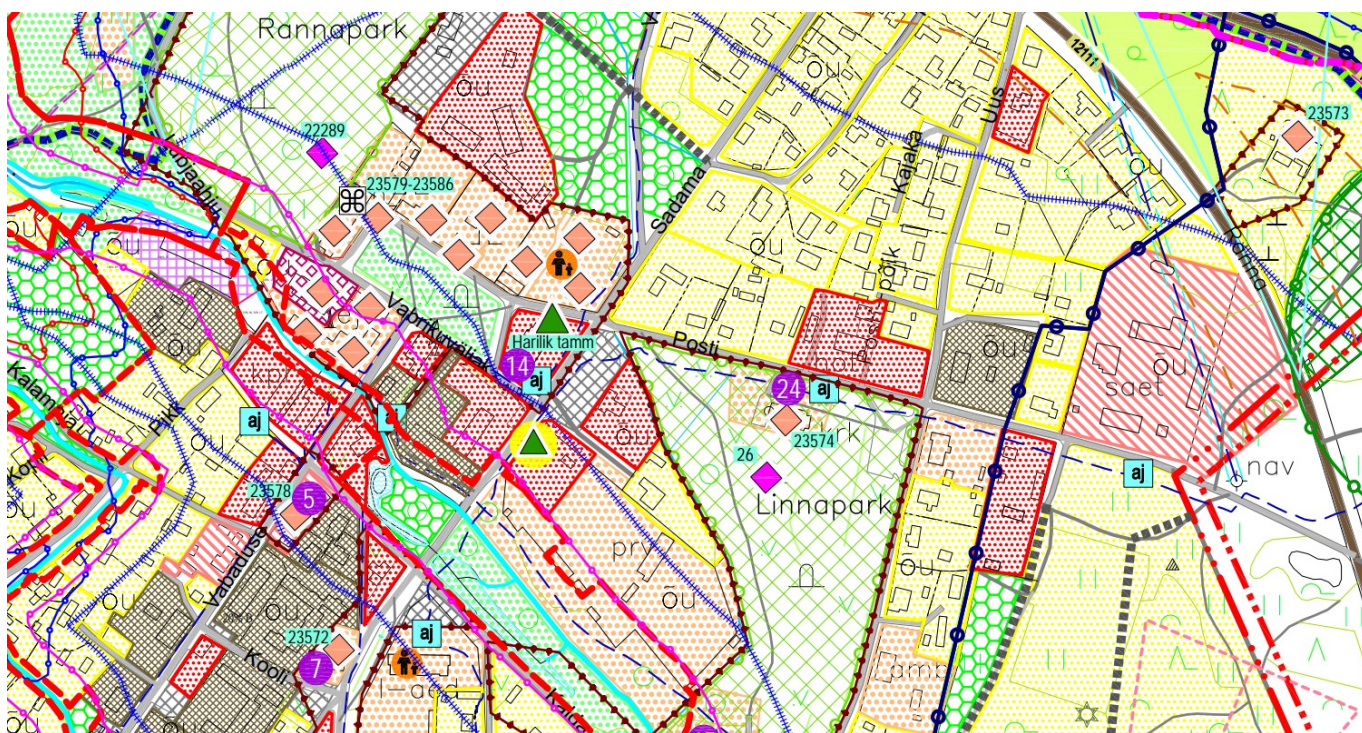
Planeeringu koostamise lähteandmed

Koostaja: AA Arhitektid OÜ, arhitekt Margus Veskimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7)

Koostamise aeg: 08. veebruar 2023

- surveiline põhjavesi on väärtuslik ressurss, millega peab ehitustegevuse planeerimisel tingimata arvestama;
- Kärkla linna üldplaneeringus on määratletud miljööväärtuslikud alad ja täpsustatud ehitustingimusi nende alade piires.

Kärkla linna üldplaneeringu (kehtestatud Kärkla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35) eesmärkideks on linna territooriumi funktsionaalne tsoneerimine, territoriaalse arengu seisukohtade ja eesmärkide esitamine linna ning maakondlikesse ja riiklikesse arengukavadesse ja planeeringutesse, pikaajalise maakasutuse, ruumilise arengu suundade ja ehitustingimuste määramine perspektiivseid investeeringuid ja elanikkonna vajadusi silmas pidades, uute ühiskondlike objektide asukohtade piirkondlik paigutamine ning territoriaalmajandusliku arengu tagamine kooskõlas kestva ja säästva arenguga.



Väljavõte Kärkla linna üldplaneeringu põhijoonisest

Kärkla linna üldplaneeringuga on planeeringuala maa-alale määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone juhtotstarve. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt paikneb taolise juhtotstarbega maal olemasolev või perspektiivne hoone, milles on võimalik tegeleda erinevat laadi ettevõtlusvormidega ning pakkuda tooteid ja teenuseid, mis ei eelda kohapealset suuremahulist tootmis- ega tööstustegevust, ja hoonet teenindav taristu.

Üldplaneeringuga määratud sätted, mida on mõistlik või võimalik koostatud detailplaneeringu ning kavandatud tegevuste olemust silmas pidades järgida:

- uutele maaüksustele, millel hooneid ei paikne, ei tohi püstitada rohkem kui 3 hoonet;
- elamumaa juhtfunktsiooniga maa-alal on elamukrundi minimaalseks suuruseks 1500 m²;
- elamualadel tuleb säilitada aedlinnaline üldmiljö, vajadusel rajada madal- ja kõrghaljastust;

Kärkla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneering Lisa 1

Koostamise korraldaja: Hiiumaa Vallavalitsus

Planeeringu koostamise lähteandmed

Koostaja: AA Arhitektid OÜ, arhitekt Margus Vesikimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7)

Koostamise aeg: 08. veebruar 2023

- piirdeaedade soovituslik põhimaterjal puit; tänavapoolsesse külge ei ole lubatud rajada võrkaeda; lubatud on piirde puudumine või selle asendamine kuni 1,2 m kõrguse hekiga;
- ehitusõiguse määramisel peab arvestama väärtusliku haljastusega;
- üldjuhul lahendatakse kogu parkimine maaüksuse piires;

Planeeringuala jääb Kärkla linna miljööväärtusliku hoonestusala koosseisu. Ala piiride määramisel on arvestatud, et alas oleks esindatud linna hoonestust ja arhitektuuri iseloomustavad erinevad ehitusperioodid. Miljööväärtuslikul hoonestusalal tuleb tähelepanu pöörata sellele, et säiliks miljööala omapära, looduslike motiivide ja kultuuriliste vormide väljakujunenud suhe. Miljööväärtuslikule alale uue hoone planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kinni pidada nõuetest, mille kohaselt:

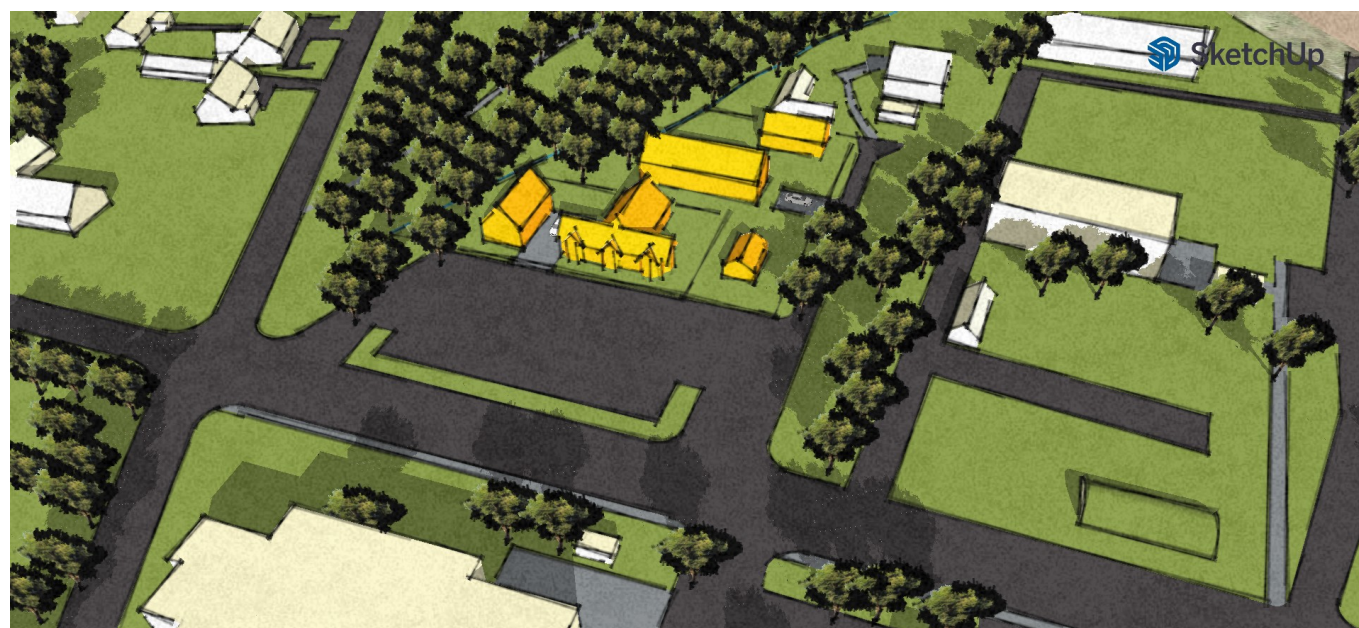
- detailplaneeringuga määrata hoone katuse tüüp, kalle ja kattematerjalid;
- vältida omadustelt ja väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente;
- vältida hoonete püstitamisel tüüpprojekte;
- säilitada väljakujunenud tänavajoon;
- fassaad projekteerida traditsioonilisele ehitusjoonele;
- hoone ehitusalune pindala, kõrgus ja maht peab olema samane naaberkruntide ja muu lähipiirkonna olemasoleva hoonestusega;
- arhitektuur-ehituslikud lahendused peavad tagama hoone sobitumise olemasolevasse miljöösse;
- transpordi-, müra- ja muud saastekoormust suurendavate ettevõtete rajamine miljööväärtuslikele hoonestusaladele on keelatud.

Olemasoleva hoone renoveerimise, rekonstrueerimise ja juurdeehituse korral tuleb järgida nõudeid, mille kohaselt:

- hoonete ümberehitus, fassaadide ja välisviimistluse muutmine tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega;
- arvestada olemasoleva vana, valdavalt puidust hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust;
- olulised on fassaadide algupärase detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende-uste kujundus, trepid, räästalahendused, korstnapitsid, jne;
- juurdeehituse kavandamisel lähtuda olemasoleva hoone või analoogsete naaberhoonete kujundusvõtetest; juurdeehitus peab olemasoleva hoone suhtes olema tagasihoidlikuma kujundusega ja paiknema võimalikult varjatult;
- kasutada valdavalt naturaalseid ehitusmaterjale – sünteetilised materjalid ja moodsad konstruktiivsed lahendused ei sobi kokku vana hoonestusega;
- majade viimistlemisel kasutada naturaalseid värve, kivihoonete puhul lubikrohvi ja -värve;
- piirdeaedade püstitamisel soovituslik põhimaterjal puit; tänavapoolsesse külge ei ole lubatud rajada võrkaeda; lubatud on piirde puudumine või selle asendamine kuni 1,2 m kõrguse hekiga;
- maapinna tõstmise vajadusel lahendada sajuvete äravool ja maapinna kuivendus naaberkrunte kahjustamata.

Lisa 2. Ruumiline illustratsioon

Planeerimisseaduse § 135 lõike 4 kohaselt esitatakse planeeringu lisana kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.



Kärdla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneering

Koostamise korraldaja: Hiiumaa Vallavalitsus

Koostaja: AA Arhitektid OÜ, arhitekt Margus Veskimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7)

Koostamise aeg: 08. veebruar 2023

Lisa 2

Ruumiline illustratsioon



Kärkla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneering

Koostamise korraldaja: Hiiumaa Vallavalitsus

Koostaja: AA Arhitektid OÜ, arhitekt Margus Vesikimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7)

Koostamise aeg: 08. veebruar 2023

Lisa 2

Ruumiline illustratsioon



Kärdla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneering

Koostamise korraldaja: Hiiumaa Vallavalitsus

Koostaja: AA Arhitektid OÜ, arhitekt Margus Vesikimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7)

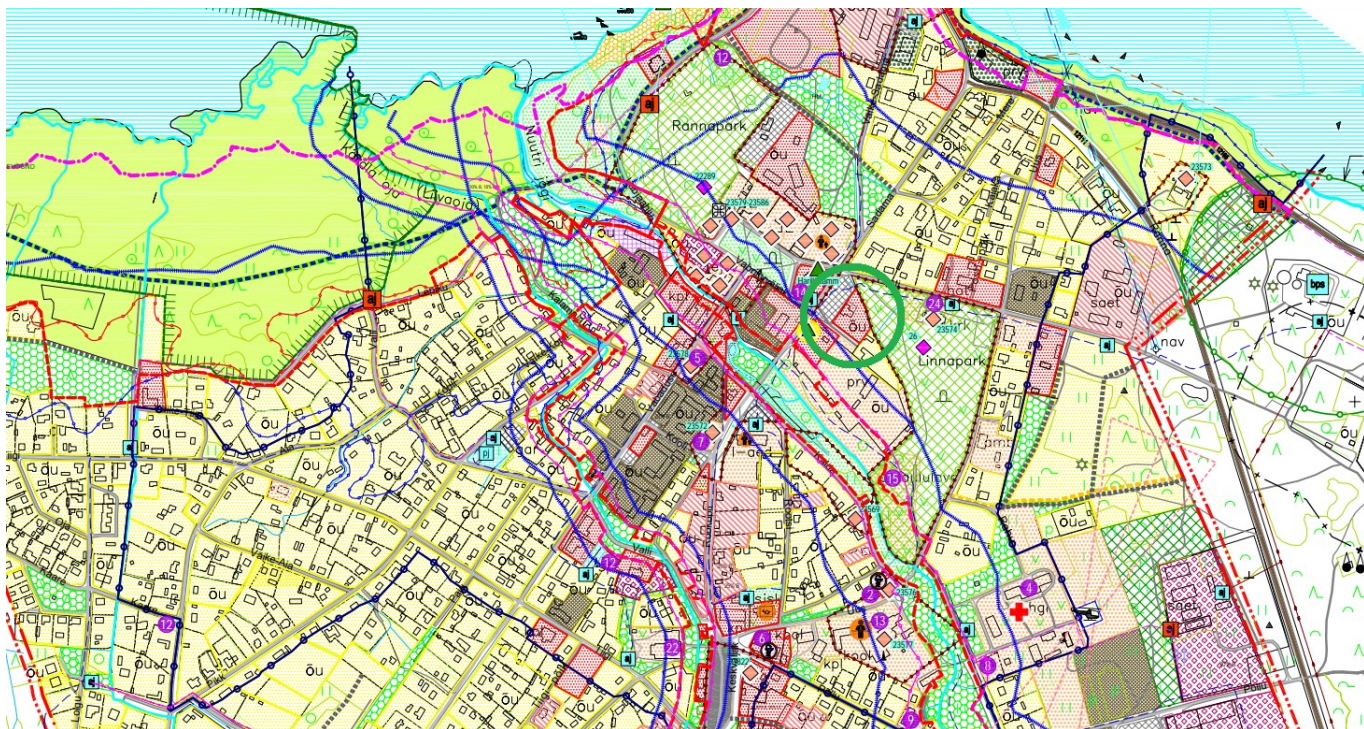
Koostamise aeg: 08. veebruar 2023

Lisa 2

Ruumiline illustatsioon

Lisa 3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuulub PlanS § 142 lõike 7 kohaselt detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.



Joonis 1: Planeeringuala asukoht Kärkla linna üldplaneeringu põhijoonisel

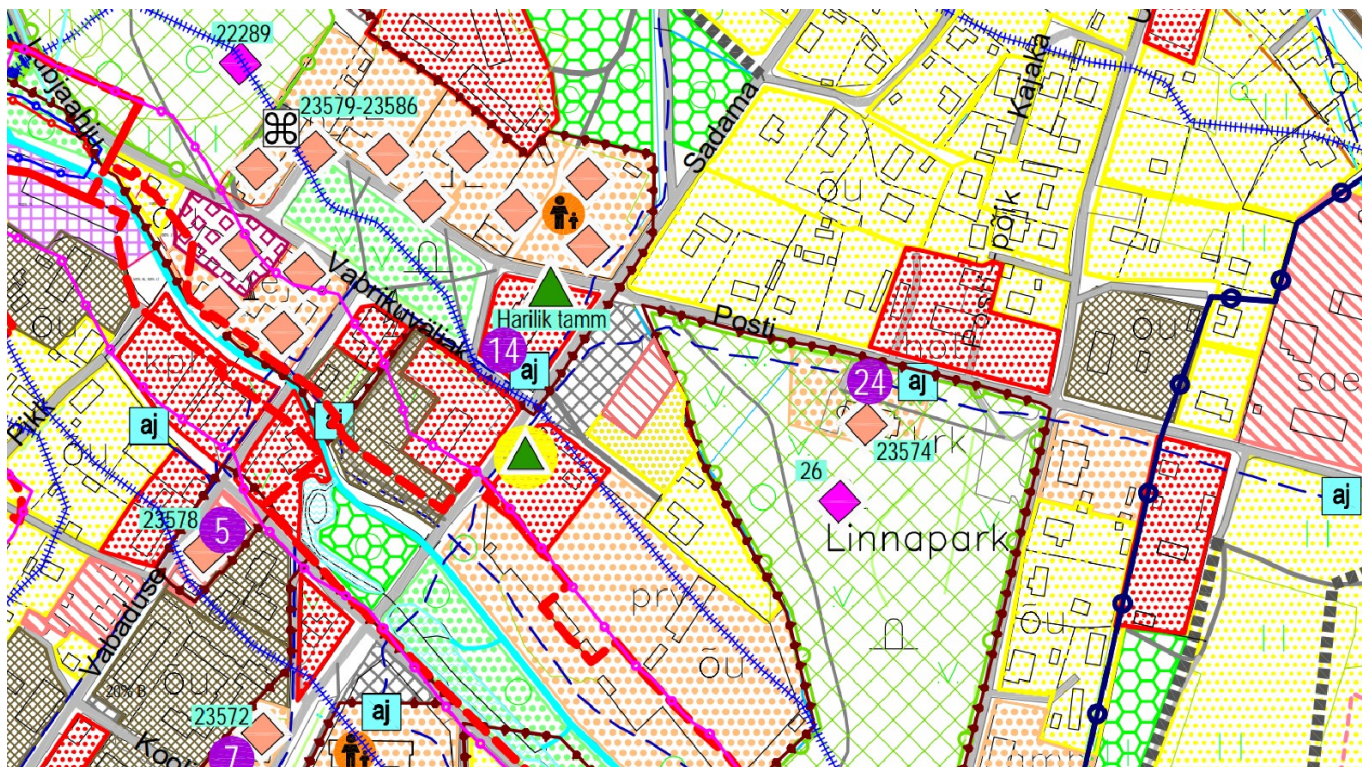
Kärkla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneering Lisa 3

Koostamise korraldaja: Hiiumaa Vallavalitsus

Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Koostaja: AA Arhitektid OÜ, arhitekt Margus Veskimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7)

Koostamise aeg: 08. veebruar 2023



Joonis 2: Kärda linna üldplaneeringu põhijoonise muutmise ettepanek Sadama tn 4 maaüksuse ulatuses

Kärda linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneering Lisa 3

Koostamise korraldaja: Hiiumaa Vallavalitsus

Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Koostaja: AA Arhitektid OÜ, arhitekt Margus Veskimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7)

Koostamise aeg: 08. veebruar 2023



HIIUMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kärdla

15. oktoober 2020 nr 220

Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 142 lg 1 punkti 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 punkti 3, omaniku poolt esitatud taotluse alusel ja tuginedes keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangule ning arvestades, et kavandatav detailplaneering teeb ettepaneku muuta Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringut maaüksusele määratud juhtfunktsiooni osas

1. Algatada Kärdla linna Sadama tn 4 (registriosa nr 160633, katastritunnus 37101:004:0070) maaüksuse detailplaneering, eesmärgiga jaga maaüksus kaheks krundiks, muuta tekkiva maaüksuse sihtotstarvet ja määrata ehitusõigus.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1).
3. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine tuginedes Hiiumaa Vallavalitsuse poolt koostatud eelhinnangule (lisa 2) Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.
4. Detailplaneeringu koostamise korraldaja ja koostaja on Hiiumaa Vallavalitsus (Keskväljak 5a, Kärdla, 463 6082) ning algataja ja kehtestaja Hiiumaa Vallavolikogu (Keskväljak 5a, Kärdla, 463 6082).
5. Otsus jõustub teatavastegemisest.
6. Otsuse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul otsuse teatavaks tegemisest alates.

Riho Rahuoja
Hiiumaa Vallavolikogu aseesimees

Hiiumaa Vallavolikogu
15. oktoober 2020 otsuse nr 220
lisa 1

Hiiumaa Vallavalitsuse lähteseisukohad Kärkla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneeringule

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus
- 1.2 Hiiu Maakonnaplaneering
- 1.3 Kärkla Linnavolikogu 21.6.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneering
- 1.4 Projekterimisvaldkonna seadused, nõuded ja standardid.

2. Detailplaneeringu algatamise põhjendus

Detailplaneeringu algatamise põhjuseks on omaniku soov olemasolev ärimaa jagada üheks ärikrundiks ja üheks elamukrundiks. Kärkla linna üldplaneeringuga on määratud maa-ala juhtfunktsiooniks 100% ärimaa. Koostatav planeering on üldplaneeringut muudev, sest on vaja muuta üldplaneeringus määratud katastriüksuse juhtotstarvet.

3. Detailplaneeringu koostamine

3.1 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:

- september-oktoober 2020

Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine vallavolikogu poolt ning planeerimisseaduse § 130 kohase halduslepingu sõlmimine

- oktoober-november 2020

Tehniliste tingimuste hankimine ja esialgse planeeringulahenduse vormistamine planeeri poolt

- november-detsember 2020

Planeerimislahenduse või eskiisi esitamine vallavalitsusele ülevaatamiseks ning vajalike paranduste siseseviimine

- jaanuar-veebruar 2021

Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine

- veebruar-märts 2021

Eskiisi avaliku väljapaneku käigus esitatud seisukohtadele ja vastuväidetele vastamine ning muudatuste tegemine ja planeeringu täiendamine

- märts-aprill 2021

Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste kogumine

- aprill-mai 2021

Detailplaneeringu vastuvõtmise otsustamine volikogu poolt

- mai-juuni 2021

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine

- juuni-juuli 2021

Avaliku väljapaneku käigus esitatud seisukohtadele vastamine ning vajadusel täiendava arutelu

korraldamine

- juuli-august 2021

Detailplaneeringu ülevaatamine ja võimalike erimeelsuste lahendamine ning lahenduse heakskiitmine

- august-september 2021

Planeeringu kehtestamise otsustamine.

3.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab 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 (nt 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)

3.3 Koostöö ja kaasamine

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

Pargi tn 1	37101:004:0260
Pargi tn 2	37101:004:0016
Uus tn 5a	20401:001:0332

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Rahandusministeerium – planeeringu järelevalve
- Elektrilevi OÜ – elektriliitumine
- Päästeamet – tuleohutusnõuded

Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks planeeringu koostamise käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

3.4 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt ja paberkandjal (pabertoimiks aadressile Keskväljak 5a, Kärkla, Hiiumaa vald, digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile valitsus@hiiumaa.ee). Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada maaüksuse omaniku, tehnovõrkude valdajate ja Päästeametiga.

3.5 Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb esitada Hiiumaa Vallavalitsusele kaks paberkandjal toimikut, mis sisaldavad digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

4. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala näol on tegemist Kärkla linnas Sadama tn 4 asuva 100% ärimaa sihtotstarbega maaüksusega, kus asuvad ärihoone ja abihoone. Kärkla linna üldplaneering on katastriüksuse juhtfunktsiooniks samuti määranud ärimaa. Maaüksus asub piirkonnas, kus asuvad nii eluhooned kui ka erinevad asutusehooned, ettevõtted ja looduskaitsealune linnapark.

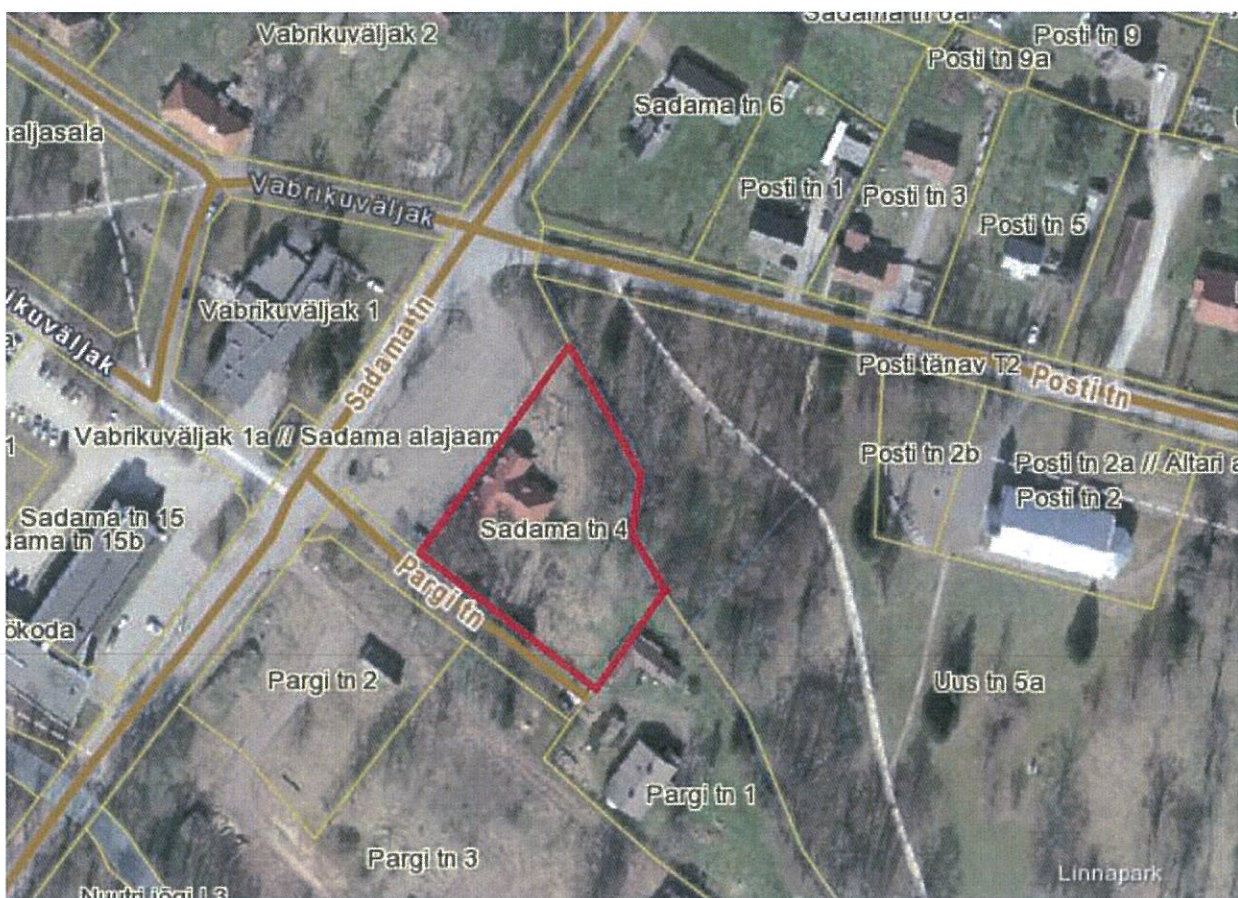
4.1 Asukoht

Detailplaneeringu alana mõistetakse Sadama tn 4 maaüksust (joonis 1).

Planeeringuala andmed:

- tunnus: 37101:004:0070
- planeeringala suurus: 2741 m²
- üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: ärimaa 100%
- planeeritavate katastriüksuste sihtotstarbed: 100% ärimaa ja 100% elamumaa
- olemasolev hoonestus: restoran 188 m²
abihoone 38 m²
- planeeritav hoonestus: ärimaal 3 hoonet kuni 300 m²
elamumaal 3 hoonet kuni 300 m²

Joonis 1. Planeeringuala paiknemise skeem (kasutatud Maa-ameti ortofotot)



Planeeringuala külgnemine teiste maaüksustega:

Külgnemine	Aadress	Tunnus
Lõunast	Pargi tn 1	37101:004:0260
	Pargi tänav	20501:001:0420
Läänest	Sadama tn L2	20501:001:0608
Idast	Uus tn 5a	20401:001:0332

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

5.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Olemasolev ärimaa maaüksus jagatakse üheks ärimaa ja üheks elamumaa krundiks. Elamumaa minimaalne suurus üldplaneeringust tulenevalt 1500 m².

5.2 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringu koostamise käigus määratakse maaüksustele hoonestusala, sihtotstarbed ja ehitusõigused koos peamiste arhitektuursete tingimustega.

5.3 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 maaüksus asub miljööväärtuslikus piirkonnas.

5.4 Liikluskorralduse määramine

Maaüksusel on olemasolev ligipääs Sadama tänavalt. Planeeritav elamukrunt saab ligipääsu Pargi tänavalt. Parkimine kavandada kinnistu piires.

5.5 Haljastuse, maapinna kuivenduse ja heakorra põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritsevat keskkonda ja hoonestust. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse, maapinna kuivenduse ja piirete osas.

5.6 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

Võrgupõhise elektri- ja sidevarustuse kavandamisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal vajadusel tehnilised tingimused vastavaid võrguteenuseid osutavalt ettevõttelt. Veevõrk ja kanalisatsioon lahendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

5.7 Kujade määramine

Ehitisele kehtivate kujade määramisel lähtuda kehtivatest valdkonda reguleerivatest dokumentidest ja normidest.

5.8 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

5.9 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Triin Masing
ehitusspetsialist
triin.masing@hiiumaa.ee

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse eelhinnang Hiiu maakonnas Hiiumaa valla Kärkla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneeringule

Üldosa

Vastavalt KeHJS § 6 lg 2 punktile 12 analüüsitakse käesoleva eelhinnanguga kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisust lähtuvalt asjaoludest, mille kohaselt:

- Maaüksus paikneb tiheasustusalal
- Maaüksusel ei asu kaitstavaid loodusobjekte, hoiuala ning Natura 2000 alasid. Maaüksusest ida pool asub kaitsealune Kärkla linnapark (registrikood KLO1200452)
- Maaüksus asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas, mistõttu on reostusohu võrdlemisi suur
- Kärkla linna üldplaneering on määranud maa-ala juhtfunktsiooniks 100% ärimaa
- Maaüksus plaanitakse jagada üheks ärimaa ja üheks elamumaa krundiks, mis eeldab Kärkla linna üldplaneeringu muutmist katastriüksusele määratud juhtotstarbe osas.

Olemasolev olukord ja keskkonnatingimused

Planeeritava maa-ala näol on tegemist hoonestatud maaüksusega, mille ümbruses asuvad nii eluhooned kui ka erinevad asutusehooned, ettevõtted ja looduskaitsealune linnapark.

Kavandatav tegevus

Planeeringuga kavandatakse olemasolev ärimaa jaga üheks ärikrundiks ja üheks elamumaakrundiks ning määrata ehitusõigused.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Detailplaneeringuga ehitusõiguse määramine ja selle alusel toimuv ehitustegevus olemasolevate hoonete ümberehitamiseks ning uute hoonete püstitamiseks omab mõju tõenäoliselt eelkõige ehitiste püstitamise perioodil, mil kasutatakse ehitusmasinaid, mis tekitavad lokaalset vibratsiooni ja müra. Kuna piirkond on aktiivne tiheasustusalal, siis uute hoonete püstitamine piirkonda ei suurenda olulisel määral piirkonnas tekkivaid negatiivseid häiringuid. Nõuetekohaselt projekteeritud hoonete ning rajatiste puhul piiriülest ja kumulatiivset keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne, sealhulgas ei kaasne mõju Kärkla linnapargile ja Vabrikuväljak 1 kinnistul asuvalle kaitsealusele harilikule tammele.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Kavandatud mahus ehitustegevuse mõju ulatus ei saa olema kaugemal, kui määratud hoonestusala ja selle lähiümbrus. Kuna läheduses asuvad võrdlemisi aktiivse liiklusega tänavad, siis liiklusest tingitud häiringuid kavandatav tegevus oluliselt ei suurenda. Reoveekäitlus ja veevarustus tuleb lahendada linnatrasside kaudu. Kõikidele nõuetele vastava hoonestusega ei kaasne tavapärasest kõrgemat vee, pinnase või õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgusreostust, ega lõhna. Alal tekkivatele jäätmetele tuleb tagada nõuetekohane äravedu selleks ette nähtud käitluskohta.

Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

Planeeringuala on hoonestatud maaüksus, mis hetkel ei ole intensiivses kasutuses. Ehitusprojektides peab erilist tähelepanu pöörama asjaolule, et maaüksus asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Planeeringu elluviimine annab võimaluse kasutusest väljas oleva kinnistu osa kasutusele võtmiseks ja regulaarseks hooldamiseks.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju kaitsealadele

Detailplaneeringuga kavandataval alal ei asu kaitsealasid (sh. Natura 2000 alasid) ning kaitsealuseid looduse üksikobjekte, millele planeeritav hoonestus võiks negatiivset mõju avaldada. Maaüksusest idas asub kaitsealune Kärkla linnapark.

Lähtudes eeltoodust on võimalik eeldada, et kavandatav olemasoleva ärimaa jagamine üheks ärikrundiks ja üheks elamukrundiks koos vajaliku taristu planeerimisega Hiiumaa vallas Kärkla linnas Sadama tn 4 maaüksusel, ei oma eeldatavalt üldistes aspektides inimestele, majanduskeskkonnale ning looduskeskkonnale negatiivset mõju ning kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole vajalik.

TAOTLUSE ESITAJA

Nimi / ärinimi Kuusk, Arno			Isiku- või registrikood 38208210236
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Kärdla, Metsa tn, 35a	Sihtnumber 92413	Maakond Hiiu maakond
	Telefon 526 7075	e-post arnokuusk@gmail.com	
Kontaktisik	Nimi		
	Telefon	e-post	

VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Sadama 4 Kärdla linn Hiiumaa vald Hiiu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 37101:004:0070	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam	Toitefiider	Jaotusalajaam	Jaotusfiider

TOOTEVALIK

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks

SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv 3	Amprite arv 25 A
------------------	---------------------

ELEKTRILEVI TEGEVUSED

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.
--

KLIENDI TEGEVUSED

1. Sadama 4 krundi elektriga varustamine planeerida Sadama alajaamast madalpingekaabliga. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.
5. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.
6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Saarte piirkonna võrguplaneerija poole (Mati Kütt, tel. 5086289, Mati.Kutt@enefit.ee).
7. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine>
8. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
9. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

TEHNILISE TINGIMUSTE KOOSTAJA

Nimi

Mati Kütt

Koostatud: 06.04.2021

Kehtib kuni: 06.04.2023

Hr. Arno Kuusk
arnokuusk@gmail.com

22.03.2021 nr 2180

TEHNILISED TINGIMUSED

Vee- ja kanalisatsioonitorustiku projekteerimiseks Sadama tn.4 kinnistule (katastrinumber 37101:004:0070) Kärkla linnas, Hiiumaa vallas.

I Veetorustik

1. Joonisel näidatud asukohta rajada PE 110 torule liitumispunkt, millele paigaldada maakraan Dn25.
2. Veetorustike paigaldamisel tuleb torustiku külge kinnita asukoha määramise hõlbustamiseks min 1,5mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Kaabli otsad tuua kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele - paigaldada märkelint.
3. Välja ehitada nõuetekohane veemõõdusõlm, skeem leitav <http://www.kvv.ee/pdf/Veemds.pdf> ja veemõõdusõlme tehnilised tingimused <http://www.kvv.ee/doc/VMStehting.doc>

II Kanalisatsioonitorustikud

1. Joonisel näidatud asukohta on rajatud liitumispunkt, kuhu on rajatud iseoolne kanalisatsioonitorustik, PVC torustik läbimõõduga 160mm.
2. Võimalusel projekteerida iseoolne kanalisatsioonitorustik PVC 160 mm.

III Kaped, kaevud ja kaevuluugid

1. Asfalteeritud pindadel tuleb kasutada ainult ujuvat tüüpi kaevuluuke ja kapesid
2. Asfalteeritud pindadel tuleb kasutada ainult teleskoopseid spindlipikendusi, mille ümbrus peab olema tihendatud liivaga. Killustik ei tohi kahjustada tihendamisel spindlipikendust.

IV Kooskõlastamine

1. Projekt kooskõlastada Kärkla Veevärk AS-iga, 1 eks ehitusprojektist anda üle Kärkla Veevärk AS-ile.

V Ühendamine

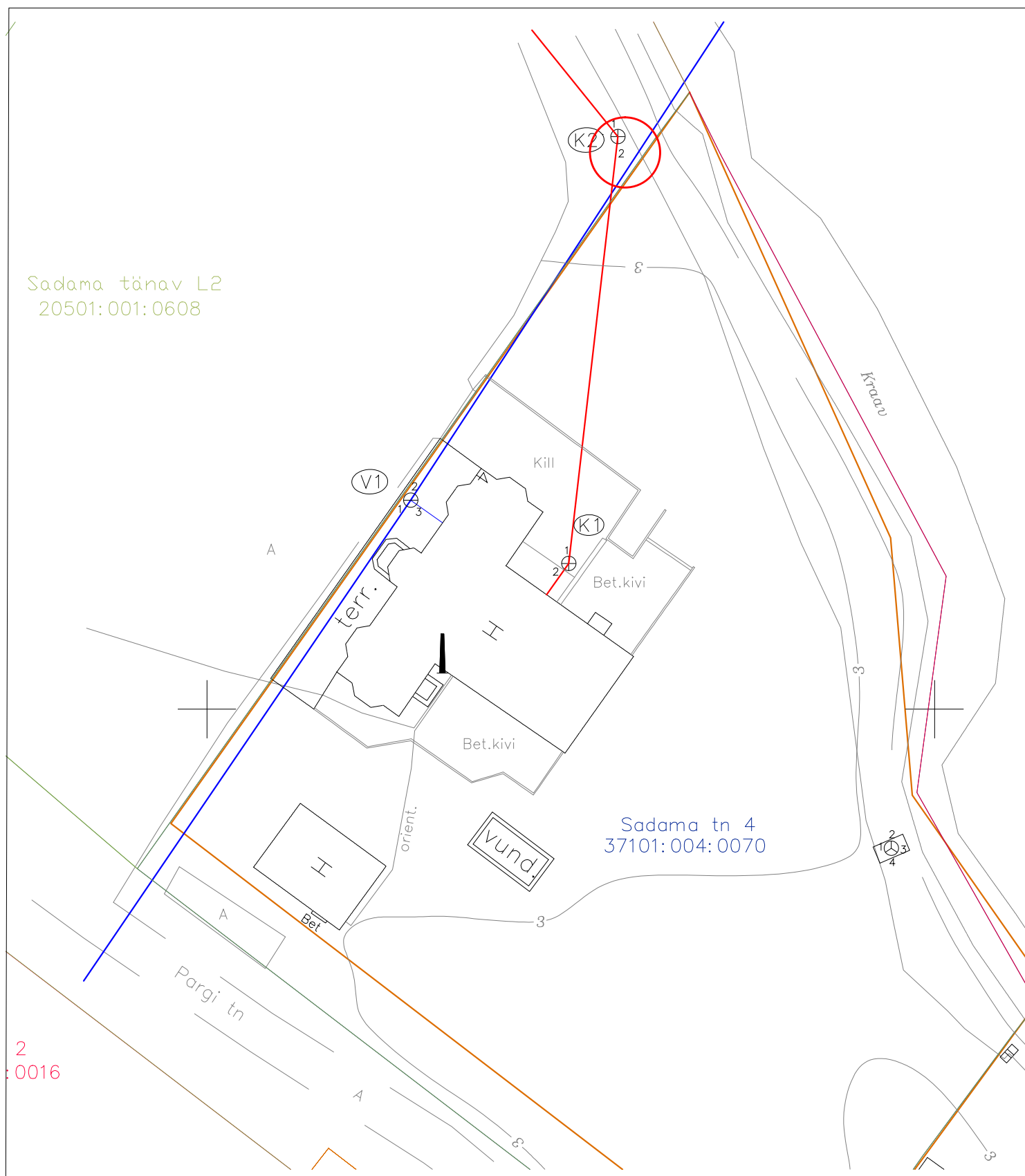
1. Kinnistu ühendatakse Kärkla linna vee- ja kanalisatsioonitorustikuga peale teenuslepingu sõlmimist Kärkla Veevärk AS-iga, milleks:
 - anda üle Kärkla Veevärk AS-ile rajatud torustike teostusjoonised;
 - esitada torustikud ja sõlmed ülevaatuseks ja katsetuseks Kärkla Veevärk AS-ile.

Lisad: skeem 1.

Tehnilised tingimused kehtivad 1 aasta.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Kattel
 AS Kärkla Veevärk
 juhataja



TINGMÄRGID

— KINNISTU PIIR
 LIITUMISPUNKT

— OLEMASOLEV KANALISATSIOONITORU
 — OLEMASOLEV VEETORU

Kärdla Veevõrk AS
 22.03.2021

Objekt: VEE- JA KANALISATSIOONITORUSTIK
 Asukoht: Sadama tn 4, Kärdla linn, Hiiumaa vald
 Joonis: Kärdla ühisveevõrgiga liitumise skeem

**Kärdla linnas asuva Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneeringu eskiisi
avaliku arutelu protokoll**

Kärdla

04.märts 2022

Algus kell 13.00

Lõpp kell 13.20

Osavõtjad: Arno Kuusk, Kati Urbla, Erki Tint, Mai Julge

Arno Kuusk andis ülevaate Sadama tn 4 maaüksuse eskiisist ja edaspidisest menetluse käigust.

Avaliku väljapaneku ajal esitas Keskkonnaamet arvamuse detailplaneeringu eskiisi kohta. Selles juhiti tähelepanu asjaolule, et Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardirakenduse kohaselt jääb planeeringuala suures osas naabermaaüksusel Sadama tänav L2 (katastritunnus 20501:001:0608) asuva puurkaevu (KKR kood PRK0008773) sanitaarkaitsealasse. Tegemist oli eksliku kaardikandega, Keskkonnaagentuurile on esitatud puurkaevu asukoha täpsustatud andmed ja kaardikanne on parandatud.

Protokollis Mai Julge



PÄÄSTEAMET

Liisa Randmaa
Hiiumaa Vallavalitsus
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 17.06.2022 nr 8-3/198

Meie 05.07.2022 nr 7.2-3.4/4003-3

Taotlus kooskõlastamiseks

Austatud Liisa Randmaa

Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästekeskus kooskõlastuse AA Arhitektid OÜ poolt Kärkla linnas Sadama tn 4 detailplaneeringu tuleohutuse osale.

Kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2689-2022-2

Päästeameti Lääne päästekeskuse kooskõlastamine on sisult menetlustoiming. Üldjuhul saab haldusmenetluse toimingu vaidlustada koos haldusaktiga (sisulise otsusega) - antud juhul on vaide või kaebuse esitamine võimalik pärast Hiiumaa Vallavalitsuse otsust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Galina Kiivit
Ohutusjärelvalve büroo
peainspektor
Lääne päästekeskus

Galina Kiivit
+372 4725105
galina.kiivit@rescue.ee

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS

Kooskõlastuse nr 7490215789

Kooskõlastuse kuupäev 23.06.2022

KOOSKÕLASTUSE TELLIJA

Isikukood 48409213718

Isiku nimi MARIA REINO

Kontakisik MARIA REINO

Objekti aadress Sadama tn 4, Kärddla linn (dp)

Töö number 21-02

Töö sisu Detailplaneeringu asendiplaan

Etapp Detailplaneering

KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL

* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS

Marge Kasenurm

Elektrilevi OÜ volitatud esindaja



Hiiumaa vald Kärkla Osavalla Valitsus

Teie 17.06.2022

nr 8-3/198-1

Meie 04.07.2022

nr 15-3/5214-2

**Arvamus ning täiendavate
koostöötegijate ja kaastavate
määramine Sadama tn 4 kinnistu
detailplaneeringule**

Hiiumaa valla Kärkla Osavalla Valitsus esitas 17.06.2022 Rahandusministeeriumile planeerimisseaduse (*edaspidi PlanS*) § 85 lõike 1 alusel arvamuse andmiseks Kärkla linna, Sadama tn 4 kinnistu detailplaneeringu.

Detailplaneering on algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 15.10.2020 otsusega nr 220. Nimetatud otsusega jättis Hiiumaa Vallavolikogu algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise, kuna eelhinnangu kohaselt detailplaneeringu elluviimisel eeldatavalt oluline negatiivne keskkonnamõju puudub. Samal seisukohal on Keskkonnaamet 05.10.2020 kirjas nr 6 5/20/15051 2.

Planeeringuala, suurusega 0,27 ha, on ärimaa sihtotstarbega Sadama tn 4 kinnistu (37101:004:0070), kõlvikuliselt koosseisult õuema ja muu maa. Planeeringualal on ühekorruseline restoranihoone ja abihoone.

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada planeeringuala kaheks, Sadama tn 4 ja Pargi tn 1a krundiks. Sadama tn 4 krundile määrata ehitusõigus ja hoonestusala kuni 9 m kõrguse restoranihoone ja abihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga kokku 300 m². Pargi tn 1a krundil määrata ehitusõigus ja hoonestusala kuni 9 m kõrguse elamu ning olemasoleva ja kuni 6 m kõrguse abihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 300 m². Samuti määrata tehnovõrkude paiknemine, liikluskorraldus, olulisemad arhitektuurinõuded, servituutide ja kitsenduste vajadus, haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Krunte varustatakse veega ühisveevõrgust, reoveed juhitakse ühiskanalisatsiooni.

Planeeringuala piirneb kaitsealuse Kärkla linnapargiga (KLO1200452).

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala maakondliku tähtsusega I klassi Kärkla linna väärtuslikul maastikul. Maakonnaplaneeringuga on tehtud ettepanek see rahvusmaastikuks määrata. Väärtusteks on survealine arteesiavesi, tänavaid ääristav haljastus, linna läbivad ojad, kaitsealused pargid, hästi hooldatud aedlinnaosad.

Planeeringuala paikneb 21.06.2012 kehtestatud Kärkla linna üldplaneeringu kohaselt ärimaa juhtotstarbega maa-alal, detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta see ärimaa ja elamumaa juhtotstarbeks.

Lähtudes esitatud planeeringumaterjalidest, märgin järgmist:

1. PlanS § 3 lõike 2 kohaselt koosneb planeering planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.
Haldusmenetluse seaduse § 55 lõike 1 kohaselt peab haldusakt olema selge ja üheselt mõistetav. PlanS § 126 lõikes 1 on nimetatud detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded, kohustuslikud on planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, samuti ehitise ehituslike tingimuste määramine.
 - 1.1. PlanS § 3 lõike 1 kohaselt on planeering konkreetse maa-ala ehk planeeringuala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Detailplaneeringus ei ole planeeringuala nõuetekohaselt kirjeldatud. **Palun detailplaneeringut täiendada.**
 - 1.2. Asjakohane ei ole väide, et *ainsaks detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneks on Pargi tn 1a krundile planeeritud elamu*. Tulenevalt PlnsS § 125 lõikest 1 on linnades detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Ehitusseadustiku lisa 1 kohaselt on ehitusloakohustuslikud ka 6 m kõrgused abihooned. **Palun viga parandada.**
 - 1.3. Põhijoonisel ei ole eristatud põhi- ja abihooneid, samuti olemasolevad ja rajatavad hooned. Hoonestusalad ei ole selgelt piiritletud. Joonis ei ole selge ja arusaadav, legend ei ole täielik. **Palun detailplaneeringut täiendada.**
 - 1.4. Detailplaneeringu kohaselt võib Sadama tn 4 krundil *olemasolevas hoones jätkata äritegevustega ja lisaks rajada eluruumid kas hoone teise korruse rekonstrueerimisel, hoone laiendamisel või uue kõrvalhoone püstitamisel*. Pargi tn 1a krundil võib olemasoleva abihoone säilitada, rekonstrueerida, laiendada või lammutada. Juhin tähelepanu, et detailplaneeringu ehitusõigus on ebaselge ja umbmäärane ja ei ole üheselt mõistetavalt määratud. **Palun detailplaneering planeerimisseadusega kooskõlla viia.**
 - 1.5. Suur osa planeeringualast jääb looduskaitsealuse üksikobjekti hariliku tamme (KLO4001106) piiranguvööndisse ja naaberkindistul paikneva puurkaevu kaitsevööndisse. Detailplaneeringus ei ole arvestatud kaitsealuse tamme piiranguvööndi ja puurkaevu sanitaarkaitsealaga. **Palun detailplaneeringut täiendada ja parandada.**
 - 1.6. Sadama tn 1 krundi abihoone kõrgus ei ole määratud.
2. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kohalik omavalitsus peab kaaluma, kas üldplaneeringu muutmine on vajalik ja põhjendatud. PlanS § 142 lõige 7 sätestab, et kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, peab kuuluma detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek. Detailplaneeringus ei ole üldplaneeringu

muutmise ettepanek arusaadavalt ja selgelt sõnastatud, **palun muutmise vajadust igakülgsest põhjendada.**

Juhin tähelepanu, et kohaliku omavalitsuse vastutus ja ülesanne on, et detailplaneering vastaks planeerimisseaduse nõuetele. **Palun detailplaneering planeerimisseadusega kooskõlla viia.**

Kohalik omavalitsus on kinnitanud, et Sadama tn 4 kinnistu detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd ja detailplaneering kooskõlastatakse Päästeametiga. Detailplaneeringu koostamisse on kaasatud Rahandusministeerium, Keskkonnaamet, Elektrilevi OÜ, Telia AS, Kärkla Veevõrk AS ning Pargi tn 1, Pargi tn 2 kinnistute valdajad.

Võttes aluseks PlanS § 142 lõike 4 ja arvestades Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatud ning lähtudes riigihalduse ministri 11.11.2021 käskkirja nr 153 punktis 2 antud volitusest, määrان täiendavalt asutuseks Keskkonnaameti, kellega Sadama tn 4 kinnistu detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd ja planeering ka kooskõlastada. Lisaks eelpool nimetatutele kaasata detailplaneeringu koostamisse ka teisel pool Sadama tänavat paikneva Vabriku 1 kinnistu valdaja.

Palun kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisse oleksid kaasatud kõik isikud, kelle õigusi võib planeeritava tegevuse elluviimine puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisel.

Juhin tähelepanu, et PlanS § 127 lõike 5 kohaselt detailplaneeringu koostamise vältel avalikustatakse see koos olulisemate lisade, eelkõige uuringute, kooskõlastuste, arvamuste ja muu ajakohase teabega detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel. Vastavalt PlanS § 3 lõikele 4 kuuluvad lisad planeeringu koosseisu. Lisad sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse, planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö, samuti planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajadusel nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

Palun hoida Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Lääne talitust kursis detailplaneeringu koostamisega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekancler

Lisaadressaadid: Hiiumaa Vallavalitsus

Urve Pill 715 5809

Urve.Pill@fin.ee

Merilin Must

Saatja: Merilin Must
Saatmisaeg: teisipäev, 28. juuni 2022 11:34
Adressaat: Merilin Must
Teema: FW: 8-3/198-1 Detailplaneeringu kohta arvamuse avaldamine (Sadama 4, piirinaabrid)

From: Martin Kagadze <martinmullaabi@gmail.com>
Sent: Monday, June 20, 2022 11:45 PM
To: Triin Hanikat <triin.hanikat@hiiumaa.ee>
Cc: Kärkla osavallakogu meililist <kardla.osavallakogu@hiiumaa.ee>
Subject: Re: 8-3/198-1 Detailplaneeringu kohta arvamuse avaldamine (Sadama 4, piirinaabrid)

Tere,

Antud kinnistut ei ole võimalik selliselt jagada, üldpindala ei võimalda, saab lahendada läbi asjaõiguse ja reaalosa.

edu
M

Kontakt <triin.hanikat@hiiumaa.ee> kirjutas kuupäeval R, 17. juuni 2022 kell 11:19:

Tere

Edastan kirja.

Heade soovidega
Triin Hanikat
sekretär



KESKKONNAAMET

Hiiumaa valla Kärkla osavalla valitsus
kardla@hiiumaa.ee

Teie 11.07.2022 nr 8-2/213

Meie 02.08.2022 nr 6-2/22/13647-2

Arvamus Sadama tn 4 kinnistu detailplaneeringu kohta

Esitasite¹ Keskkonnaametile planeerimisseaduse § 133 lõike 1 alusel kooskõlastamiseks menetluses oleva Kärkla linnas asuva Sadama tn 4 kinnistu detailplaneeringu².

Planeeringuala (pindalaga ca 0,27 ha) asub Hiiumaal Kärkla linnas Sadama tn 4 kinnistul³. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ärimaa otstarbega maaüksuse jagamine kaheks eraldiseisvaks krundiks, kruntidele ehitusõiguse määramine ning maaüksuse jagamise tulemusel moodustatavale tühjale krundile elamumaa sihtotstarbe määramine. Lisaks juurdepääsu-, liikluskorralduse ning tehnovõrkude rajamise põhimõtete määramine.

Kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja (Keskkonnaameti) nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut (looduskaitseadus, LKS, § 14 lg 1 p 5). **Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) kohaselt (seisuga 01.08.2022) ei jää planeeringualale LKS alusel kaitstavaid loodusobjekte, mistõttu ei ole Keskkonnaameti nõusolek planeeringu kehtestamiseks nõutav ja vastavaks kooskõlastuseks puudub juriidiline alus.** Siiski on Keskkonnaamet esitatud materjalidega tutvunud ning juhib tähelepanu järgnevale:

1. Tõite oma kaasamise kirjas⁴ välja, et Rahandusministeeriumi poolt teile saadetud kirjas⁵ on toodud: „suur osa planeeringualast jääb looduskaitsealuse üksikobjekti hariliku tamme (KLO4001106) piiranguvööndisse ja naaberkinnistul paikneva puurkaevu kaitsevööndisse.“. Lisaks tõite välja, et Keskkonnaamet on Rahandusministeeriumi poolt määratud täiendavalt asutuseks, kellega käesoleva detailplaneeringu osas tuleb koostööd teha ja kellega planeering kooskõlastada. Keskkonnaamet märgib, et vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardile ja seletuskirjas toodud asendiplaani planeeringuala piirile, ei asu detailplaneeringu ala hariliku tamme piiranguvööndis, vaid piirneb sellega. Samuti ei ulatu lähima puurkaevu⁶, mis asub Sadama tn 15 kinnistul⁷, sanitaarkaitseala (50 m) detailplaneeringu alale. Seega Keskkonnaameti nõusolek detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik ning selleks puudub ka juriidiline alus.

¹ Kiri on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 11.07.2022 nr 6-2/22/13647 all.

² koostaja AA Arhitektid OÜ, töö nr DP21-02

³ katastritunnus 37101:004:0070

⁴ 11.07.2022 kiri nr 8-2/213

⁵ 04.07.2022 kiri nr 15-3/5214-2

⁶ PRK0008757

⁷ katastritunnus: 37101:004:0006

2. Planeeringuala piirneb loodest kaitstava looduse üksikobjekti harilik tamm⁸ kaitsevööndiga. Kaitstavat looduse üksikobjekti harilik tamm ümbritseb 50 m raadiusega kaitsevöönd, kus kehtib LKS ja kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eeskirjaga⁹ kehtestatud kaitsekord. Arvestades, et planeeringuala ja kaitstava looduse üksikobjekti vahele jääb olemasolev Sadama tänav koos selle ääres oleva parklaga, on Keskkonnaamet seisukohal, et planeeringuga kavandatav tegevus ei mõjuta üksikobjekti seisundit, ilmet ega vaadeldavust.
3. Planeeringuala piirneb kirdest Kärkla linnapargiga, kus kehtib LKS ja parkide kaitse-eeskirjaga¹⁰ kehtestatud kaitsekord. Parkide, sealhulgas ka Kärkla linnapargi, kaitse-eesmärgiks on ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega (parkide kaitse-eeskirja § 1 lg 2). Planeeringuga ei ole kavandatud tegevusi Kärkla linnapargis ja sellega vahetult piirneval Sadama tn 4 kinnistu osal. Kavandatud hoonestusala jääb pargi piirist 5-10 m kaugusele.
4. Kärkla linnapargile on koostatud hoolduskava¹¹, mis kirjeldab pargi ajaloolist kujunemist, olemasolevat olukorda ja väärtusi ning paneb paika pargi säilitamise ja hooldamise põhimõtted. Kärkla linnapargi hoolduskava kohaselt kasvavad Sadama tn 4 kinnistuga piirneval pargialal mitmed suured, ajaloolised, väärtuslikud ning säilitatavad pargipuud. Planeeringualale hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada pargi kaitseväärtuste (sh ajalooliste puude) säilitamise vajadusega ning sellest lähtuda võiva võimaliku ohuga hoonetele (puude kuivamine ja murdumine).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Helen Manguse

juhataja

keskkonnakorralduse büroo

Karin Sisask 5193 1960 (keskkonnakorraldus)

karin.sisask@keskkonnaamet.ee

Meeli Kesküla 5345 4246 (looduskasutus)

meeli.keskula@keskkonnaamet.ee

⁸ keskkonnaregistri kood KLO4001106

⁹ Keskkonnaministri 02.04.2003 määrus nr 27 „Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eeskiri“ (edaspidi *kaitse-eeskiri*)

¹⁰ Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määrus nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri“ (edaspidi parkide kaitse-eeskiri)

¹¹ Kooskõlastatud Keskkonnaameti 03.12.2015 kirjaga nr HLS 15-10/15/26044-2.



HIIUMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kärdla

15. september 2022 nr 73

Kärdla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine

Planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 142 lg 1 p 1, lg 2 ja § 86 alusel ning lähtudes Hiiumaa Vallavolikogu 15.10.2020 otsusest nr 220 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“

1. Võtta vastu Hiiumaa valla Kärdla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneering (AA Arhitektid OÜ töö nr DP21-02). Detailplaneeringu lahendus näeb ette maaüksuse jagamise kaheks eraldiseisvaks krundiks pindalaga 1058 m² (Krunn 1) ja 1682 m² (Krunn 2) ning kruntidele ehitusõiguse määramise koos juurdepääsu, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendusega.
2. Detailplaneeringuga muudetakse Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringuga krundile määratud ärimaa maakasutuse juhtotstarvet. Krunn 1 maakasutuse juhtotstarbeks määratakse elumumaa (50%) ja ärimaa (50%) ning Krunn 2 maakasutuse juhtotstarbeks elumumaa.
3. Kärdla Osavalla Valitsusel korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek ametiasutuse lahtiolekuajal perioodil 17.10.2022 kuni 15.11.2022 Kärdla Osavalla Valitsuses, aadressiga Keskväljak 5a, Kärdla linn, Hiiumaa vald.
4. Kärdla Osavalla Valitsusel avaldada otsus ajalehes, milles Hiiumaa vald avaldab ametlikke teateid ning Hiiumaa valla kodulehel.
5. Teavitada avaliku väljapanemise ajast ja kohast planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
7. Detailplaneeringu vastuvõtmine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Hiiumaa Vallavolikogu detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

Anu Pielberg
Hiiumaa Vallavolikogu esimees

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse
„Kärdla linna Sadama tn 4 maaüksuse
detailplaneeringu vastuvõtmine“ juurde

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega võetakse vastu Hiiumaa valla Kärdla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneering (AA Arhitektid OÜ töö nr DP21-02).

DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kärdla linnas Sadama tn 4 (katastritunnus 37101:004:0070, sihtotstarve 100% ärimaa, pindala 2741 m²) katastriüksusel. Alal paikneb aastaid kasutusest väljas olnud ärihoone ja abihoone. Kärdla linna üldplaneeringuga on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa.

2. Kärdla linna üldplaneeringu muutmise põhjused

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringut, kus planeeritava maa-ala juhtfunktsiooniks on määratud kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa. Kuna olemasoleva ärihoonega seotud tegevusteks ei ole suurt krunti vaja ja hoonest väljapoole jäävad tegevused mahuvad hoone lähikümbrusse, siis planeeringuala lääneossa on võimalik uus elamukrunt rajada, sest seal on piisava suurusega kasutamata maad, olemas on juurdepääs avaliku kasutusega tänavalt (Pargi tänav), puuduvad ehitamist välistavad asjaolud ning osaliselt on olemas tehnovõrgud.

Aastaid kasutusest väljas olnud olemasolevale ärifunktsiooniga hoonestusele uue ja/või lisafunktsiooni planeerimine ei ole vastuolus piirkonna hoonestus- ja maakasutuslaadiga, sest planeeringuala paikneb asukohas, mille mõjualas on väga palju erineva funktsiooniga maa-alasid ja hooned, mis on püstitatud väga erinevatel ajaperioodidel.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Detailplaneeringu algatamise ettepanek esitati Hiiumaa Vallavalitsusele 20.07.2020.

Hiiumaa Vallavolikogu 15.10.2020 otsusega nr 220 algatati Kärdla linna Sadama tn 4 maaüksuse (katastritunnus 37101:004:0070) detailplaneeringu koostamine ja väljastati lähtetingimused ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeeringuala näol on tegemist 2741 m² suuruse ärimaa sihtotstarbega maaüksusega. Planeeringu eesmärk on jagada maaüksus kaheks krundiks, muuta tekkiva maaüksuse sihtotstarvet ja määrata ehitusõigus koos juurdepääsu, liikluskorralduse ning tehnovõrkude lahendusega.

Ajavahemikul 10.01-10.02.2022 toimus detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku ajal esitas Keskkonnaamet arvamuse detailplaneeringu eskiisi kohta. Selles juhiti tähelepanu asjaolule, et Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardirakenduse kohaselt jääb planeeringuala suures osas naabermaaüksusel Sadama tänav L2 (katastritunnus 20501:001:0608) asuva puurkaevu (KKR kood PRK0008773) sanitaarkaitsealasse. Tegemist oli eksliku kaardikandega, Keskkonnaagentuurile on esitatud puurkaevu asukoha täpsustatud andmed ja kaardikanne on parandatud. 04.03.2022 toimus detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu. Avaliku arutelu käigus uusi ettepanekuid ei esitatud.

09.06.2022 esitas AA Arhitektid OÜ detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja arvamuste küsimiseks.

Valminud planeeringulahendus on kooskõlastatud Päästeametiga (Päästeameti 05.07.2022 kiri nr

7.2-3.4/4003-3) ning tehnovõrkude valdajaga (Elektrilevi 23.06.2022 kiri 7490215789) ja arvamuse on esitanud Rahandusministeerium (Rahandusministeeriumi 04.07.2022 kiri nr 15-3/5214-2) ja Kärkla osavallakogu (Martin Kagadze 20.06.2022). Rahandusministeerium on määranud täiendavaks asutuseks, kellega Sadama tn 4 kinnistu detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd ja planeering ka kooskõlastada, Keskkonnaameti. Lisaks tuleb kaasata detailplaneeringu koostamisse ka Vabrikuväljak 1 (katastritunnus 37101:003:0026) kinnistu valdaja. Vastavalt Keskkonnaameti 02.08.2022 kirjale nr 6-2/22/13647-2 ei ole Keskkonnaameti nõusolek planeeringu kehtestamiseks nõutav ja vastavaks kooskõlastuseks puudub juriidiline alus.

Vastavalt Rahandusministeeriumi poolt esitatud puudustule ja märkustele on planeeringut täiendatud ja parandatud.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 124 lg 10 kohaselt on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus. PlanS § 142 lg 1 sätestab, et detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Sama paragrahvi lg 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Üksnes koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. PlanS §-st 86 tulenevalt võtab üldplaneeringu vastu kohaliku omavalitsuse volikogu oma otsusega.



Hiiumaa Valla Kärkla osavalla Valitsus
kardla@hiiumaa.ee

Teie 05.12.2022 nr 8-3/313
Meie 02.02.2023 nr 15-3/9563-2

Sadama tn 4 kinnistu detailplaneering

Hiiumaa Valla Kärkla Osavalla Valitsus esitas 05.12.2022 Rahandusministeeriumile taotluse Kärkla linnas Sadama tn 4 kinnistu 21.06.2012 kehtestatud Kärkla linna üldplaneeringut (edaspidi üldplaneering) muutva detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) heakskiidu saamiseks planeerimisest (edaspidi PlanS) § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel. Taotlusele on lisatud detailplaneering ja selle menetluse materjalid. Taotluses on vallavalitsus kinnitanud, et detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi ei esitatud.

PlanS § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 3 punkt 1 alusel kohaselt on detailplaneeringu heakskiidu andmise otsustamisel Rahandusministeeriumi ülesandeks kontrollida detailplaneeringu vastavust õigusaktidele.

Rahandusministeeriumi 04.07.2022 kirjas nr 15-3/5214-2 oleme juhtinud tähelepanu puudustele ja palunud detailplaneering PlanS-iga kooskõlla viia. Oleme selgitanud, et PlanS § 4 lõike 1 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus, seega kohaliku omavalitsuse vastutus ja ülesanne on, et detailplaneering vastaks kehtivatele õigusaktidele, sh PlanS-s sätestatud nõuetele. PlanS § 3 lõike 2 kohaselt koosneb planeering planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (edaspidi määrus) § 2 lõike 2 kohaselt peab planeering olema selge ja üheselt mõistetav ning planeeringu seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas.

Kontrollimisel tuvastasime, et detailplaneering on jätkuvalt vastuolus PlanS-ga ja Rahandusministeeriumi märkustega arvestatud ei ole. Seega juhime Teie tähelepanu veelkord detailplaneeringu puudustele:

1. Detailplaneeringu kohaselt on krundil 1 määratud ehitusõigus 9 m kõrgustele kahekorruselistele olemasolevale restoranihoonele ja rajatavale hoonele, mida seletuskirjas on nimetatud kõrvalhooneks ja põhijoonisel hooneks. Seletuskirjas on märgitud: *restoranihoones võib jätkuda äritegevus ja luuakse võimalus uue eluhoone püstitamiseks*. Krundi 1 kasutamise sihtotstarve on 50% elumumaa ja 50% kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa. Kuna kõrvalhoone mõiste on õiguslikult defineerimata ja hoone võib olla nii abihoone kui ka elamu, ei ole detailplaneeringus üheselt määratud, mida planeeritakse. Rahandusministeerium jääb seisukohale, et detailplaneeringus ei ole ehitusõigus arusaadavalt määratud ja seega ei

vasta see PlanS-i ega määruse nõuetele. Palume detailplaneeringus ehitusõigus üheselt määrata ning seletuskiri ja joonised kooskõlla viia.

2. Seletuskirjas on krundil 1 ehitusõigus määratud kahele ja põhijoonisel kolmele hoonele. Palume detailplaneeringut parandada ja seletuskiri ning joonis omavahel kooskõlla viia.
3. Krundil 2 on ehitusõigus määratud 9 m kõrgusele elamule ning olemasolevale ja rajatavale abihoonele kõrgusega kuni 6 m. Põhijoonisel ei ole elamu ja abihooned eristatavad. Palume põhijoonisel elamud ja abihooned erinevalt tähistada või kujutada.
4. Krundil 2 võib seletuskirja kohaselt *olemasoleva abihoone säilitada, rekonstrueerida, laiendada või lammutada*. Määratud ei ole, millises ulatuses ja millistel tingimustel võib abihoonet laiendada. Palume detailplaneeringut täiendada.
5. Detailplaneeringus on kasutatud mõistet *ehitisealune pindala* (seletuskirja lk 5, 10). Mõiste ehitisealune pind on määratletud ehitusseadustiku alusel kehtestatud majandus- ja taristuministri määrmises nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. Määruse § 19 lõike 1 kohaselt on ehitisealune pind hoonealune pind või rajatisealune pind. Palume detailplaneeringus mõisteid kasutada õiguslikus mõistes korrektselt lähtudes eeltoodud selgitusest.
6. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. PlanS § 142 lõige 7 sätestab, et sellisel juhul peab detailplaneeringu koosseisu kuuluma üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek. Juhime tähelepanu, et detailplaneeringus ei ole üldplaneeringu muutmise ettepanek selgelt sõnastatud, arusaadav ei ole ka joonis. Palume lisada legend joonisele *Kärdla linna üldplaneeringu põhijoonise muutmise ettepanek Sadama tn 4 maaiüksuse ulatuses* (lk 15) ja seletuskirjas üldplaneeringu muutmise ettepanek selgelt sõnastada.

Heakskiidu andmise otsustamiseks palume esitada Rahandusministeeriumile parandatud ja täiendatud detailplaneering. Pärast eelpool toodud puuduste kõrvaldamist saame jätkata menetlust detailplaneeringule heakskiidu andmiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekancler

Lisaadressaadid:
Hiiumaa Vallavalitsus

Urve Pill 715 5809
Urve.Pill@fin.ee