



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 toimingut 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, Kärđla 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  
Meie 04.07.2022

nr 8-3/198-1  
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 õuemaad ja muu maad. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Samuti määrata tehnoõrkude paiknemine, liikluskorraldus, olulisemad arhitektuurinõuded, servituutide ja kitsenduste vajadus, haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Krunte varustatakse veega ühisveevõrgust, reoveed juhatakse 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 PlnS § 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 naaberkinnistul 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, määrän 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 asekanstler

Lisaadressaadid: Hiiumaa Vallavalitsus

Urve Pill 715 5809  
Urve.Pill@fin.ee



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

Esitasite<sup>1</sup> Keskkonnaametile planeerimisseaduse § 133 lõike 1 alusel kooskõlastamiseks menetluses oleva Kärkla linnas asuva Sadama tn 4 kinnistu detailplaneeringu<sup>2</sup>.

Planeeringuala (pindalaga ca 0,27 ha) asub Hiiumaal Kärkla linnas Sadama tn 4 kinnistul<sup>3</sup>. 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 kirjas<sup>4</sup> välja, et Rahandusministeeriumi poolt teile saadetud kirjas<sup>5</sup> on toodud: „*suur osa planeeringualast jääb looduskaitsealuse üksikobjekti hariliku tamme (KLO4001106) piiranguvööndisse ja naaberkiinnistul 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 puurkaevu<sup>6</sup>, mis asub Sadama tn 15 kinnistul<sup>7</sup>, sanitaarkaitseala (50 m) detailplaneeringu alale. Seega Keskkonnaameti nõusolek detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik ning selleks puudub ka juriidiline alus.

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

<sup>2</sup> koostaja AA Arhitektid OÜ, töö nr DP21-02

<sup>3</sup> katastritunnus 37101:004:0070

<sup>4</sup> 11.07.2022 kiri nr 8-2/213

<sup>5</sup> 04.07.2022 kiri nr 15-3/5214-2

<sup>6</sup> PRK0008757

<sup>7</sup> katastritunnus: 37101:004:0006

2. Planeeringuala piirneb loodest kaitstava looduse üksikobjekti harilik tamm<sup>8</sup> kaitsevööndiga. Kaitstavat looduse üksikobjekti harilik tamm ümbritseb 50 m raadiusega kaitsevöönd, kus kehtib LKS ja kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eeskirjaga<sup>9</sup> 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-eeskirjaga<sup>10</sup> 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 hoolduskava<sup>11</sup>, 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

---

<sup>8</sup> keskkonnaregistri kood KLO4001106

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

<sup>10</sup> Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määrus nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboretumite ja puistute kaitse-eeskiri“ (edaspidi parkide kaitse-eeskiri)

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