



Kärdla linna Liiva tn 1 maaüksuse detailplaneering

Planeeringuala:	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kärdla linn, Liiva tn 1 maaüksus
Planeeringu koostamise korraldaja:	Kärdla Osavalla Valitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Lanmel Projekt OÜ
Planeeringu koostamise aeg:	Oktoober 2023
Väljatrükk:	30.10.2023
Töö number:	DP23-02

1. SELETUSKIRI

Sisukord

1. Detailplaneeringu üldandmed.....	4
2. Planeeringuala ja selle mõjuala.....	6
2.1. Planeeringuala.....	6
2.1.1 Asukoht.....	6
2.1.2 Maakasutus.....	7
2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus.....	9
2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse.....	9
2.1.5 Kitsendused.....	9
2.2. Planeeringuala mõjuala.....	10
2.2.1 Asukoht.....	10
2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus.....	10
2.2.3 Maakasutus.....	11
2.2.4 Hooned ja rajatised.....	11
2.2.5 Tehnovarustus.....	11
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	12
3.1. Maakonnaplaneering.....	12
3.2. Üldplaneering.....	13
3.3. Detailplaneeringud.....	15
3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.....	16
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused.....	17
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	17
4.2. Krundi hoonestusala määramine.....	17
4.3. Krundi ehitusõiguse määramine.....	18
4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.....	18
4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal.....	18
4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.....	19
4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.....	19
4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.....	20
4.4.1 Elektrivarustus.....	20
4.4.2 Veevarustus.....	20
4.4.3 Kanalisatsioonivarustus.....	20
4.4.4 Juurdepääsuteed.....	21
4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	21
4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine.....	21
4.5.2 Energiakasutus.....	22
4.5.3 Loodusvarade kasutus.....	22
4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine.....	22
4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	23
4.6.1 Materjalivalik.....	23
4.6.2 Hooned.....	23
4.6.3 Piirded, väikevormid.....	24

4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	24
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	25
4.9. Kuja määramine.....	25
4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	25
4.11. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	26
4.12. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	27
4.13. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....	27
4.14. Ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.....	27

2. JOONISED

Joonis 1.1. Tugiplaan	29
Joonis 1.2. Detailplaan	30

3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

1. Menetlusdokumendid

Lisa 1.1. Hiiumaa Vallavolikogu 15.06.2023 otsus nr 135	31
Lisa 1.2. Hiiumaa Vallavolikogu 15.06.2023 otsuse lisa 1	33
Lisa 1.3. Hiiumaa Vallavolikogu 15.06.2023 otsuse lisa 2	38
Lisa 1.4. Keskkonnaameti seisukoht 05.04.2023	43
Lisa 1.5. Transpordiameti seisukoht 03.05.2023	46
Lisa 1.6. Kärkla Veevärk AS tehnilised tingimused 10.10.2023	49
Lisa 1.7. Kärkla Veevärk AS tehnovõrkude skeem	50
Lisa 1.8. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 12.10.2023	51

2. Uuringute dokumendid

Lisa 2.1. AP Geodeesia topo-geodeetiline uuring, töö nr AP22_155-1	53
--	----

3. Elluviimise tegevuskava

Lisa 3.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolt kohustused	54
Lisa 3.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed	56

4. Lepingud

Lisa 4.1. Detailplaneeringu koostamise ning finantseerimise haldusleping	57
--	----

5. Ruumilised illustratsioonid

Lisa 5.1. Ruumilised illustratsioonid	62
---	----

6. Muud lisad

Lisa 6.1. Ettepanek Kärkla linna üldplaneeringu põhikaardi muutmiseks	64
---	----

1. Detailplaneeringu üldandmed

Kärdla linna Liiva tn 1 maaüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on leida võimalused ning tuua välja põhjendused Kärdla linna territooriumil paikneva elamukrundi üldplaneeringujärgse sihtotstarbe muutmiseks ning krundile varasemalt püstitatud elamu rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks korterelamuks.

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

Kärdla linna Liiva tn 1 maaüksuse detailplaneeringu üldandmed:

Planeeringuala ² :	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kärdla linn, Liiva tn 1 maaüksus (kinnistu registriosa nr 941933, katastritunnus 37101:012:0820)
Detailplaneeringu koostamise alus:	Hiiumaa Vallavolikogu 15. juuni 2023 otsus nr 135 „Kärdla linnas Liiva tn 1 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine” ³
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:	Liiva tn 1 maaüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse sihtotstarbe muutmine korterelamu maaks ja ehitusõiguse määramine
Detailplaneeringu koostamise menetluse korraldaja:	Kärdla Osavalla Valitsus
Detailplaneeringu koostaja:	AA Arhitektid OÜ Arhitekt: Margus Veskimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7, Eesti Arhitektide Liidu kutse nr 156251) Projektijuht: Arno Kuusk
Detailplaneeringu koostamise aeg:	Oktoober 2023

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

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

3 Hiiumaa Vallavolikogu 15. juuni 2023 otsus nr 135: <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=271611>

Jooniste koostamise alusmaterjal:

Liiva tn 1, Kärdla linn, Hiiumaa vald, Hiiumaa
maa-ala plaan tehnoorkudega (13.02.2023, AP
Geodeesia OÜ töö nr AP22_155)

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

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+⁴
- Kärdla linna üldplaneering⁵
- Tuleohutuse seadus⁶
- Ehitusseadustik⁷
- Rahvatervise seadus⁸
- Asjaõigusseadus⁹
- Jäätmeseadus¹⁰

Detailplaneeringu koostamise perioodil kehtib üldplaneeringuna Kärdla linna üldplaneering, mis on kehtestatud Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35.

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

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

5 Kärdla linna üldplaneering:
https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570605/Kardla_linna_uldplaneering_Seletuskiri.pdf/72dfced8-7f4e-45e3-85d1-5226909679f3

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

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

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

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

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

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

2. Planeeringuala ja selle mõjuala

2.1. Planeeringuala

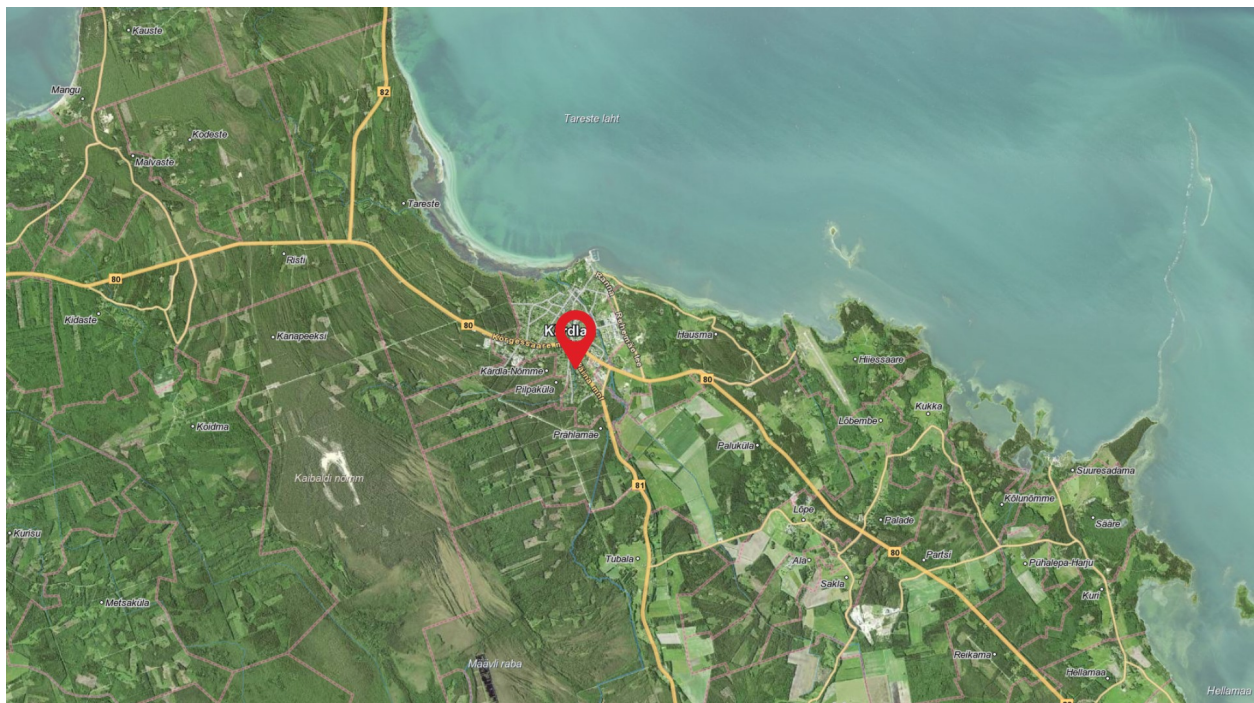
2.1.1 Asukoht

Planeeringualana määratud Liiva tn 1 maaüksus paikneb Kärkla linna lõunaosas ning selle kogupindalaks on 1749 m². Planeeringuala piirneb kolmest küljest liikluspindadega – läänest Liiva tänava, põhjast Väike-Liiva tänava ning idast Kärkla-Käina tee nr 81 (Käina maantee) lõiguga. Lõunast piirneb planeeringuala elumaa sihtotstarbega Käina mnt 22 maaüksusega.

Planeeringualast 1 km raadiusesse jäävad oluliste objektide ja asutustena lasteaed, kool, raamatukogu, kultuurikeskus, mitmeid kauplusi, kohvikuid ja restorane, pangautomaat ja -kontor, tervisekeskus, haigla, spordikeskus ning tankla. 2 km raadiusesse jäävad lisaks bussijaam, päästekomando ning politseijaoskond.

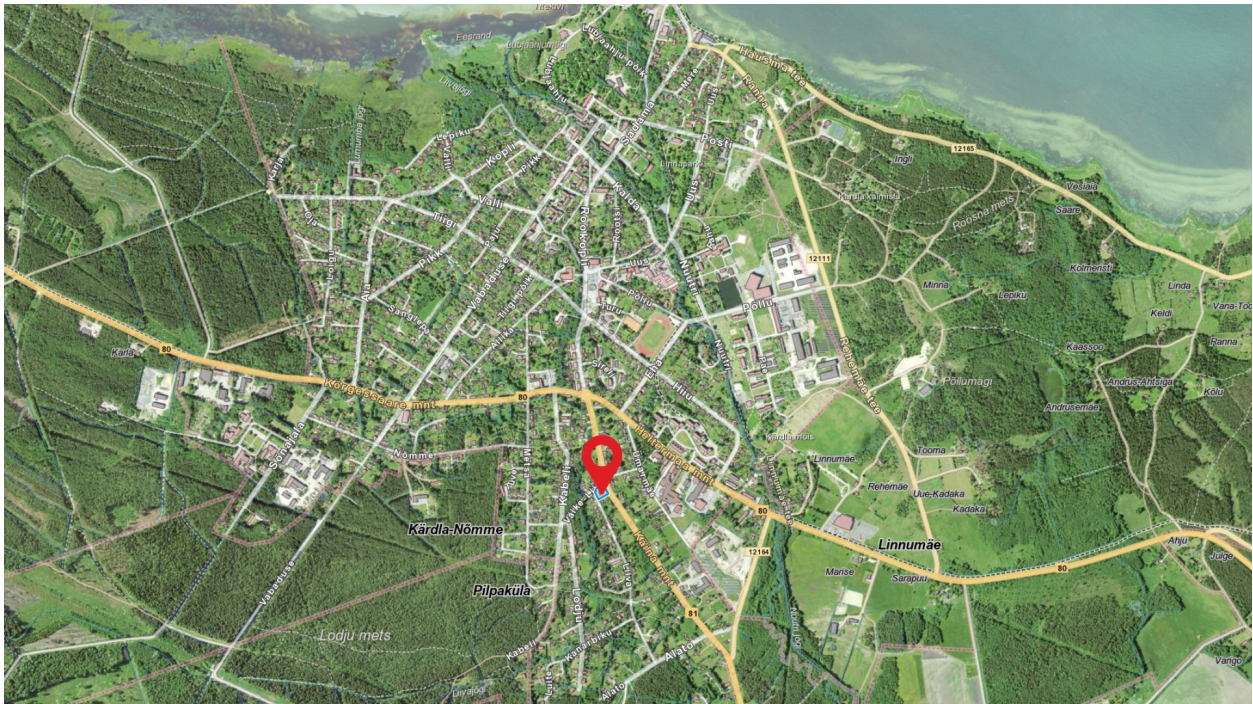
Olulisemate objektide ja maamärkide kaugus planeeringualast (*linnulennul*):

- Kärkla keskväljak – 800 m;
- Kärkla lennujaam (Tallinn-Kärkla lennuliin) – 4,5 km;
- Heltermaa sadam (Rohuküla-Heltermaa parvlaevaliin) – 22 km;
- Sõru sadam (Triigi-Sõru parvlaevaliin) – 35 km.



Joonis 1: Planeeringuala situatsiooniskeem, M 1:50000

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



Joonis 2: Planeeringuala situatsiooniskeem, M 1:10000

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

Kõik planeeringualaga piirnevad maaüksused on riiklikus maakatastris registreeritud:

Tabel 1: Planeeringualaga piirnevate katastriüksuste andmed

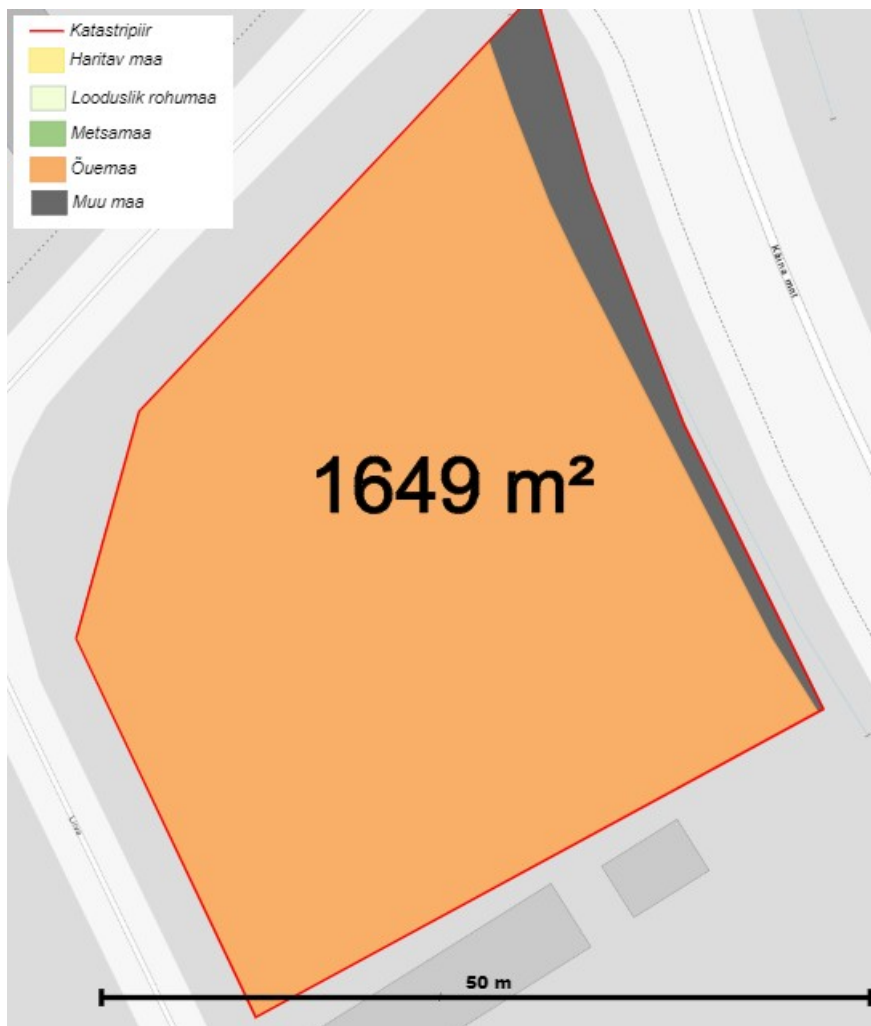
Allikas: Maa-ameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Väike-Liiva tänav	20501:001:0701	4290 m ²	100% transpordimaa
Liiva tänav	20501:001:0698	7114 m ²	100% transpordimaa
Käina mnt 22	37101:012:0690	2977 m ²	100% elamumaa
81 Kärda-Käina tee	37101:012:0103	20627 m ²	100% transpordimaa

2.1.2 Maakasutus

Riikliku maakatastri järgi on planeeringualal 100% elamumaa sihtotstarve. Kõlvikuliselt on planeeringualal valdavalt õuemaa kõlvik, krundi põhjaosas väikeses ulatuses ka muu maa kõlvik.

Planeeringuala maa-ala on lauge reljeefiga. Geodeetilise alusplaani kohaselt on planeeringuala keskmine kõrgus ca. +5,00 m merepinnast, krundi madalaima ja kõrgeima osa erinevus on ca. 0,5 m.



Illustratsioon 1: Katastriüksuse kõlvikulise koosseisu kaart

Tabel 2: Planeeritava Liiva tn 1 kinnistu andmed

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

Maakond	Hiiu maakond
Vald	Hiiumaa vald
Asustusüksus	Kärdla linn
Lähiaadress	Liiva tn 1
Katastriüksuse tunnus	37101:012:0820
Katastriüksuse registreerimise aeg	18.09.2000
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Pindala	1749 m ²
Sh õuemaa	1649 m ²
Sh muu maa	100 m ²

Registriosa	941933
Omandivorm	Eraomand
Hinnatsoon	H0371002 ¹² 100%

2.1.3 Hooned, rajatised, tehovarustus

Riikliku ehitisregistri¹³ andmetel paikneb planeeringualal üks hoone:

- elamu (ehitisregistri kood 115006919).

Olemasolev hoone on kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega, hoone kõrgus on ca 9,3 m.

Geodeetilise alusplaani kohaselt ulatub elamuni elektri õhuliin, muid tsentraalseid tehovõrke hooneni rajatud ei ole.

Krundi põhjapoolse piiri taga Väike-Liiva tänava ääres paiknevad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassid ja seadmed. Liiva tänavale on rajatud sidetrass, krundiga piirnevatele Liiva ja Väike-Liiva tänavatele on rajatud nii elektri maakaablid kui õhuliinid.

Planeeringuala piirneb idast kahe-suunalise 81 Kärkla-Käina teega. Maantee äärde on rajatud kergliiklustee ning tänavavalgustuse elektrivarustus.

2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse

Planeeringuala on suures osas lage, maa-ala ida- ja lõunaosas on üksikud puud. Pinnakatte moodustavad meresetted (klibu, liiv, möll, saviliiv, liivsave, savi, sapropeel). Õhukese pinnakattega ala, pinnakatte paksus on < 1 m.

Planeeringuala põhjavesi on nõrgalt kaitstud, reostusohhtlikkuse tase on kõrge.

2.1.5 Kitsendused

Tabel 3: Planeeringualal kehtivad kitsendused ja piirangud

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

Kitsendav objekt	Nimi	ID	Omanik	Pindala
Sideehitis maismaal		99893180	Telia Eesti AS	7,97 m ²
Sideehitise kaitsevöönd			Telia eesti AS	23,35 m ²
Geodeetilised märgid	23	25341	Maa-amet	
Geodeetilise märgi kaitsevöönd				6,52 m ²
Kuni 10 ha pind, kuni 25 km ² valgalaga	Liivajõgi	VEE1163900_		0 m ²

¹² Hinnatsoonid: <http://www.maaamet.ee/hv/371.pdf>

¹³ Ehitisregister: <https://www.ehr.ee/>

veekogu				
Kalda piiranguvöönd		7192604	ETAK - kaldajoon	87,6 m ²
Tänav	Kärdla – Käina			
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd		81tn	Transpordiamet	151,48 m ²
Elektriõhuliin all 1 kV	ALUS4x16		Elektrilevi OÜ	2,77 m ²
Elektripaigaldise kaitsevöönd		23035689		17,31 m ²
Elektriõhuliin alla 1 kV	ALUS4x95	23038613	Elektrilevi OÜ	0 m ²

2.2. Planeeringuala mõjuala

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

2.2.1 Asukoht

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering Kärdla linna Käina maantee ning Liiva ja Väike-Liiva tänavate liitumiskohta ja selle lähiümbrust kuni ca 250 m raadiuses.

Kärdla linna piiresse jääva Käina maantee ääres paiknevad valdavalt eramud. Erinevatel hoonegruppidel, mis on püstitatud samal ajaperioodil, on võimalik täheldada sarnasusi kas hoonete paiknemisel tänavas suhtes, hoonestuse suuruses või arhitektuurses käsitluses (nt Käina mnt 28, 30, 32; Liiva tn 4 ja 6; Liiva tn 16 ja 16a; Käina mnt 7 ja 11). Väike-Liiva tänavast põhjapoolse jäävad krundid on pindalalt väiksemad (krundi pindalad keskmiselt < 2000 m²) ning lõunapoolsed krundid suuremad (> 2000 m²).

Planeeringuala mõjualas paikneb põhja-lõunasuunaline Kärdla oja (ka nimetustega Liivaoja, Liiva jõgi), mis suundub Kärdla linna läbides Tarestelahte ning on oluline eesvool suure osa Kärdla linna kruntide kuivendamiseks ja sademevee ärajuhtimiseks.

Maapinna kõrgus piirkonnas jääb keskmiselt vahemikku ca 4..5 m merepinnast.

2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus

Piirkond on hea ligipääsetavusega – lähikonnas paikneb kolm riigiteed (Heltermaa maantee, Käina maantee, Kõrgessaare maantee) ning mitu linnatänavat (Liiva, Väike-Liiva, Kabeli, Ümarmäe).

2021. aasta loendusandmete järgi kasutab linna sisenevat Käina maanteelõiku aasta lõikes keskmiselt 1138 sõidukit ööpäevas¹⁴ (2017. aasta loenduse andmetel 1042).

¹⁴ Transpordiameti riigiteede liiklussageduse loenduse andmed: <https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus>

Üldine liikluskorraldus põhisuundade paiknemise osas on püsinud samasena vähemalt viimase sajandi jooksul, muutunud on teede liikluskoormus ja tänavate äärsed hoonestuse osakaal ja paiknemine.

2.2.3 Maakasutus

Käina maantee ja sellega piirnevate tänavate äärne maa-ala on peamiselt kasutuses elamualadena. Osa Käina maantee äärsest alast on varasemalt olnud tööstusala (endine Hiiumaa metsamajandi tootmiskompleks, kaugus planeeringualast ca 400 m), millel paiknevaid hooneid kasutatakse praegusel perioodil vaid osaliselt. Planeeringuala mõjuala piiril, planeeringualast ca 250 m idas paikneb M & P Nurst tööstusala.

Eramutega kruntidel on valdavalt hoonestatud tänavapoolne osa, hoovipoolsel osal paiknevad abihooned, peenrad, põllumaad jne. Kärkla oja äärne maa-ala on valdavalt kaetud kõrghaljastusega, muudes krundi osades on kõrghaljastuse osakaal lähtuvalt krundi asukohast, suuruselt ja paiknemisest erinev.

Piirkonna kruntide suurused varieeruvad ning mingit kindlat reeglit suuruste määramisel välja lugeda ei ole võimalik – kui piirkonna väiksemate elamukruntide pindalad jäävad 1100..1200 m², siis suuremate kruntide pindalad võivad ulatuda ka > 10000 m².

2.2.4 Hooned ja rajatised

Suure osa mõjuala põhjapoolse piirkonna hoonestusest (kuni Heltermaa-Kõrgessaare mnt ringristmikuni) on püstitatud 1970-80ndatel, Väike-Liiva tänavast lõunasse jääv hoonestus on osaliselt püstitatud ka ka varasematel kümnenditel. On ka üksikuid hooneid, mille püstitusaeg jääb enam kui sajandi tagusesse aega, kuid mida on viimastel aastakümnetel olulises mahus renoveeritud ning seetõttu pole säilinud ei hoone algne välimus aega maht.

Elamukruntidel paikneb valdavalt 1- või 2-korruselise elamu koos ühe või kahe abihoonega. Enamasti on abihooned põhihoonest väiksemad ja madalamad ning hoonel korraga vaid üks funktsioon (saun, kuur, garaaž, kelder jne). Väikeste hoonete ja suurte kruntide tõttu jääb piirkonna kruntide täisehituse osakaal keskmiselt 5..10%.

2.2.5 Tehnovarustus

Planeeringualast ca 500 m lõunas paikneb Kärkla 35/10 alajaam. Alajaamani kulgevad keskpinge õhuliinid, alajaamast kuni lõpptarbijateni on nii õhuline kui ka maakaableid.

Planeeringualaga piirneva Väike-Liiva tänava ääres paikneb kanalisatsioonipumpla ning tuletõrje veevõtukoht (hüdrant nr 90). Liiva ja Väike-Liiva tänavatele on rajatud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemid ning maa-alused sideliinid, piirnevatele tänavatele on rajatud tänavavalgustuse võrgustik.

3. Ruumilise arengu eesmärgid

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

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

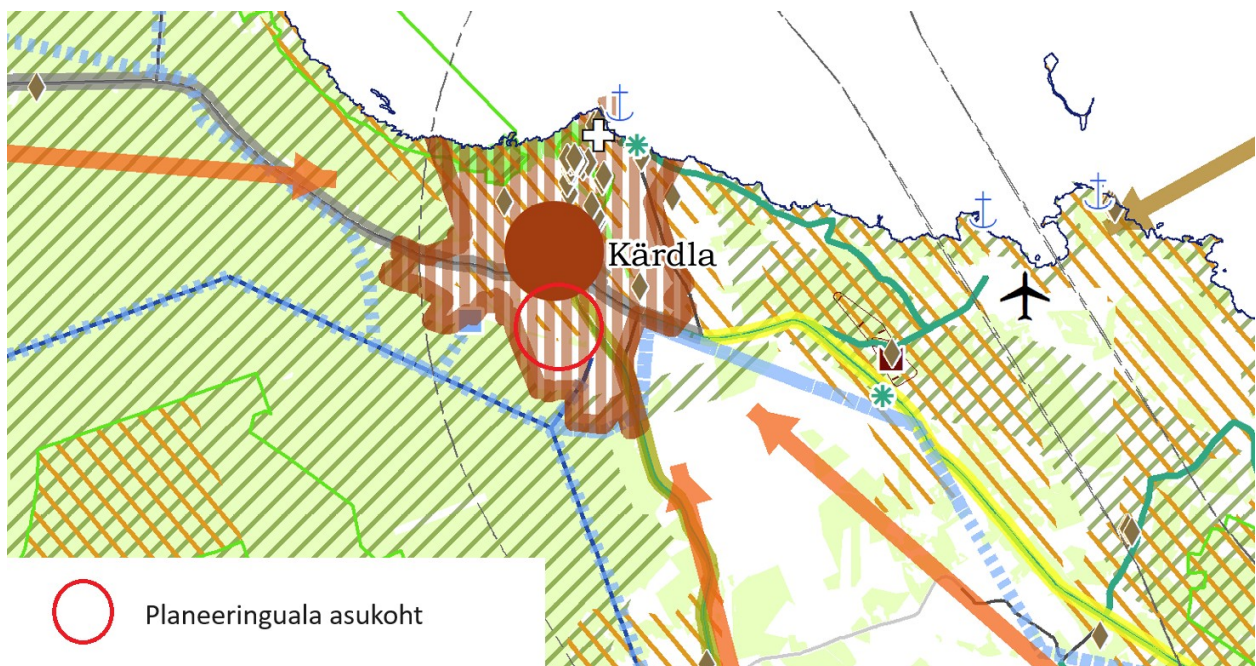
- Üldistusastmelt on kõige üldisem üleriigiline planeering „Eesti 2030+“, mis seab eesmärgiks tagada olemasolevas asustussüsteemis inimestele võimalikult hea elukvaliteet, erinevate piirkondade arengupotentsiaali maksimaalne ärakasutamine ja asustusvõrgu tõrgeteta toimimine.
- Maakonnaplaneering koostatakse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

3.1. Maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneering 2030+¹⁵ on kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65. Maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala Kärddlas, mis on toimepiirkond ja maakondlik keskus. Suur osa Kärddla linna territooriumist on maakonnaplaneeringus määratud väärtusliku maastikuga alaks. Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb hoonestuse kavandamisel linnas eelistada olemasolevate hoonestusalade tihendamist, seejuures säilitades neile iseloomulik struktuur, ning osaliselt väljaehitatud piirkondade terviklikku väljaarendamist.

Maakonnaplaneeringu põhijoonise kohaselt on planeeringualast põhjas olemasolevad jalg- ja jalgrattateed ning perspektiivsete elektriliinide orienteeruv paiknemine.

¹⁵ [Hiiu maakonnaplaneering 2030+ | Maakonnaplaneering.ee](#)



Joonis 3: Väljavõte Hiiu maakonnaplaneering 2030+ põhikaardist

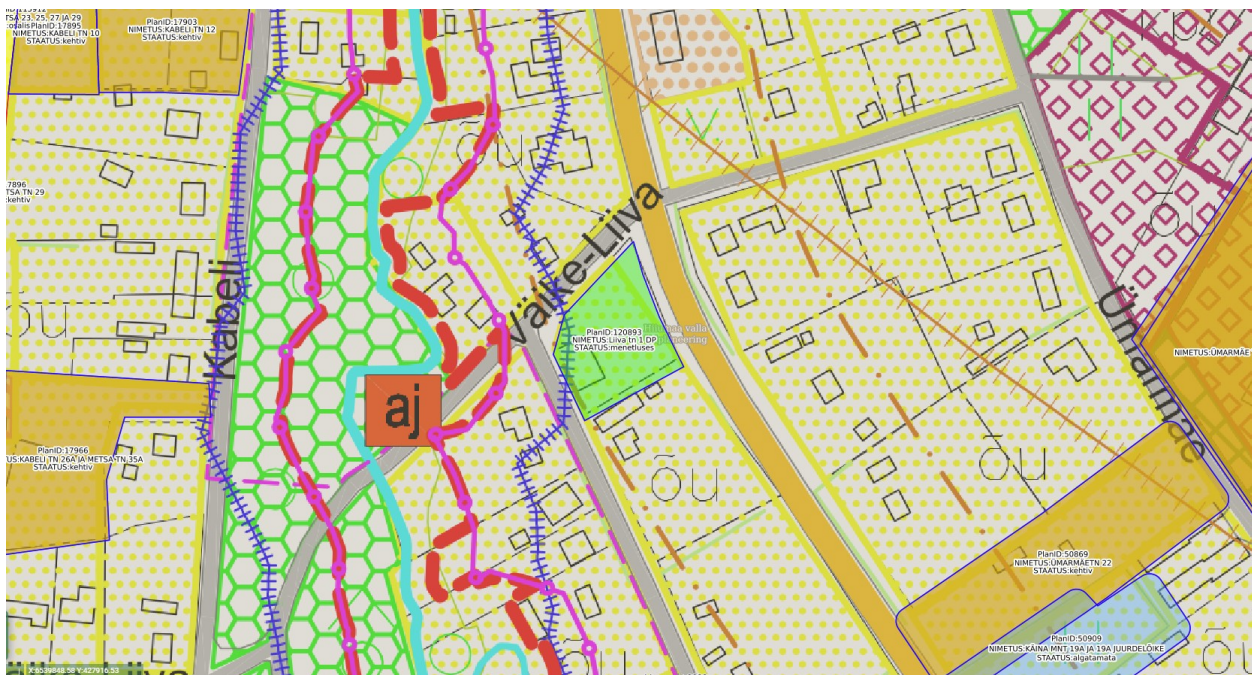
3.2. Üldplaneering

Planeeringualal kehtib detailplaneeringu koostamise perioodil Kärkla linna üldplaneering, mis on kehtestatud Kärkla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35. Planeeringuala ja selle lähipiirkonna maakasutuse juhtotstarbeks on üldplaneeringuga määratud pere- ja ridaelamu maa.

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

- planeeringuala paikneb detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kus ei saa ehitusloakohustusliku hoone ehitustegevus alata enne detailplaneeringu kehtestamist;
- väikeelamumaa on määratud juhtudel kui maa-alal paikneb või sinna on kavandatud ühepereelamu, paariselamu või ridaelamu ja seda teenindavad abihooned;
- ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi – see peab olema ehituskunstiliselt ja teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset situatsiooni ning ei tohi luua ohtu inimeste tervisele, varale ega keskkonnale;
- ehitiste püstitamisel tuleb järgida koostatud ehitusprojekti ning kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud ehitustegevust lubavas dokumendis sätestatud;
- ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus läheduses asuvate ehitiste remondiks ja hoolduseks, samuti tulekahjude, avariide ja õnnetuste likvideerimiseks;

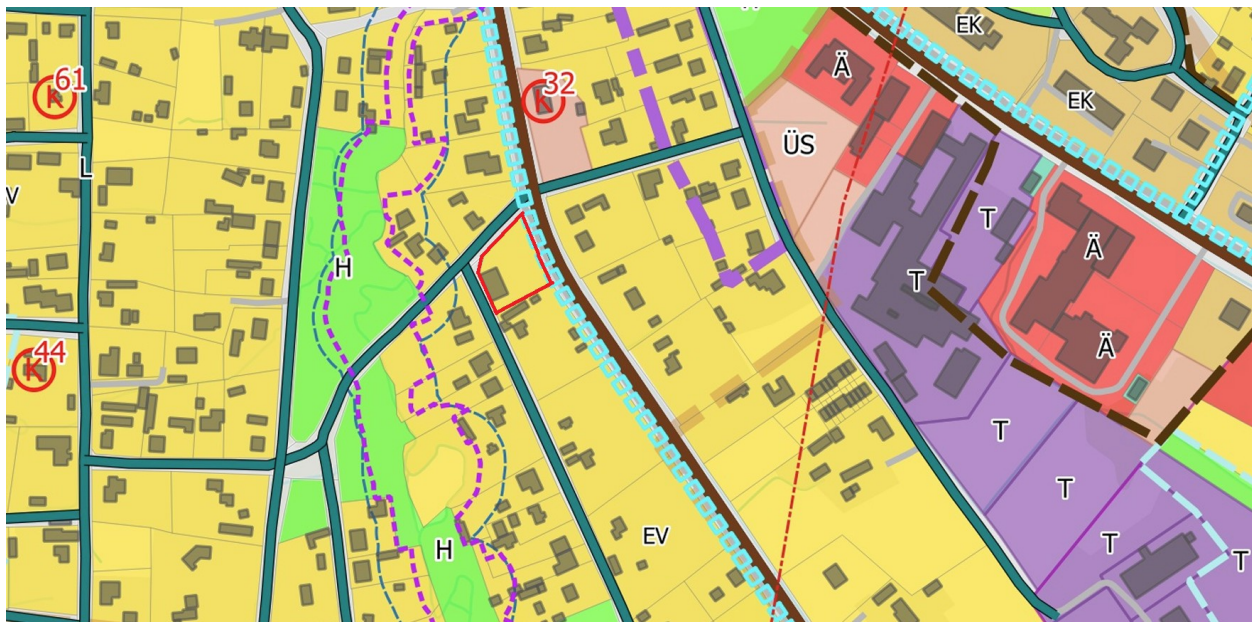
- ehitise kõik väljaulatuvad osad peavad paiknema krundi piires, millel see asub, välja arvatud juhul kui naaberkrundile on kehtestatud selleks ette nähtud servituudid;
- olemasoleva hoonestusega krundil võib hooned projekteerida ja püstitada kokku enam kui 3 juhul kui vähemalt pooltel piirnevatest kruntidest on olemasolevaid hooned enam kui 3;
- elamumaa juhtfunktsiooniga maa-alal on elamukrundi minimaalseks suuruseks 1500 m²;
- elamualadel tuleb säilitada aedlinnaline üldmiljö, vajadusel rajada madal- ja kõrghaljastus;
- 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;
- ehitusõiguse määramisel peab arvestama väärtusliku haljastusega;
- üldjuhul lahendatakse kogu parkimine maaüksuse piires;
- kavandatud uute hoonete asukohas peab maapinna absoluutkõrgus olema vähemalt +1,5 m.



Joonis 4: Väljavõte Kärda linna üldplaneeringust

2017. aastal ühinesid varasemalt eraldiseisvad Hiiumaa omavalitsused Hiiumaa vallaks. Hiiumaa vallavolikogu algatas 18. oktoobri 2018 otsusega nr 90 Hiiumaa valla uue üldplaneeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) koostamise.

Hiiumaa valla üldplaneeringu eelnõu kohaselt on planeeringualale määratud väikeelamu maa-ala (EV) maakasutuse juhtotstarve.



Joonis 5: Väljavõte Hiumaa valla üldplaneeringu eelnõu põhijooniselt
Allikas: <https://vald.hiumaa.ee/uldplaneering>

Detailplaneeringu koostamise perioodil on toimunud Hiumaa valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik väljapanek ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi/väljatötamise kavatsuse avalikustamine.

Avalikustamisel esitas detaiplaneeringust huvitatud isiku esindaja 31.03.2023 ettepaneku (nr 2.27¹⁶): „Vastavalt 03. märtsil 2023 Hiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse ja selles toodud planeeringu koostamise eesmärkide ning koostatud eskiislahenduse alusel palun määrata Kärkla linna Liiva tn 1 krundi juhtfunktsiooniks korterelamu maa-ala (EK).” Valla seiskoht esitatud ettepaneku osas 26.04.2023: „Arvamusega arvestatakse. Alale märgitakse korterelamu maa-ala juhtotstave.”

3.3. Detailplaneeringud

Planeeringualal ega sellega piirneval alal ei ole detailplaneeringuid koostatud ega kehtestatud. Lähimad koostatud planeeringud käsitlevad üksikuid krunte planeeringualast > 200 m kaugusel.

Tabel 4: Planeeringualal ja selle lähialal (250 m) koostatud detailplaneeringud

Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud/>

PlanID	Ametlik nimetus	Eesmärk	ÜP muutev	Seisund
17895	Kinnistu Kabeli tn 10 Kärkla detailplaneering	Jagada kinnistu kaheks väiksemaks kinnistuks	Jah	Kehtiv
17966	Kabeli tn 26A ja Metsa tn 35A kinnistute detailplaneering	Määrata planeeringu maa-ala ehitusõigus	Jah	Kehtiv

¹⁶ [Hiumaa valla üldplaneeringu eelnõule ja KSH aruandele avalikustamisel esitatud kirjalikud ettepanekud ja valla seisukohad seisuga 26.04.2023](#)

18033	Käina mnt 1 ja Käina mnt 3 kinnistute detailplaneering	Ehitusõiguse määramine	Ei	Kehtiv
50869	Ümarmäetn 22 elamukrundi detailplaneering	Ehitusõiguse määramine	Ei ole teada	Kehtiv
18001	Ümarmäe tn 3, Ümarmäe tn 5, Heltermaa mnt 12B, Heltermaa mnt 14B maaüksuste detailplaneering	Kruntide liitmine	Jah	Kehtiv

3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala ja selle mõjuala kohta arengudokumentid käsitlevad piirkonnana, kus on teadlikult ja suunatult ette nähtud erinevat ehitus- ja inimtegevust. Planeeringuala sobib ehitustegevuseks, sest on olemas juurdepääsud, korralikud teed ning tsentraalsed tehnovõrgud – säästliku ja kestliku arengu üheks oluliseks eelduseks on võimalikult suures mahus ära kasutada olemasolevat ja vähem rajada uut.

Olemasoleva hoone rekonstrueerimine, laiendamine ja kasutuselevõtt korterelamuna ei oma olulist negatiivset rolli piirkonna hoonestustrükkidele, ei riku piirkonna miljööd ning on kooskõlas maakonna ja valla arengudokumentidega. Näiteks ühtib olemasoleva elamu kasutuselevõtt korterelamuna maakonnaplaneeringusse kantud põhimõttega, et hoonestuse kavandamisel tuleb eelistada olemasolevate hoonestusalade tihendamist ning seejuures säilitada neile iseloomulik struktuur. Üksikute korterite lisandumine ja sellega kaasnev inimtekkeline mõju on lokaalne. Võimalik liikluskoormuse ja sellega kaasneva müra kasv ei oma arvestatavat mõju, sest planeeringuala on ümbritsetud mitmest küljest tänavate ja maanteeaga, mida läbivad ööpäevas sajad sõidukid.

Planeeringualal ja selle mõjualas ei ole välja kujunenud kindlat hoonestuse paigutust, mahtu ega ühe krundi piires paiknevate hoonete minimaalset ega maksimaalset arvu, millest peaks planeerimislahenduse koostamisel lähtuda.

Võttes arvesse koostatud detailplaneeringu algatamise ja koostamise aluseks olevaid andmeid, võib eeldada, et planeeritud tegevused olemasoleva hoonestatud krundi sihtotstarbe muutmiseks ja seni kasutuseta seisnud hoone kasutuselevõtuks on kooskõlas valla arengusuundadega.

Detailplaneeringus esitatud ettepanek kehtiva üldplaneeringuga (ning koostamisel oleva üldplaneeringu eelnõuga) määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks on põhjendatud, sest planeeritud juhtotstarve lähtub planeeringuala ja selle mõjuala üldistest arengusuundadest elamualana kasutamisenä ning planeeringu elluviimine võimaldab leevendada osaliselt Hiiumaa väheste vabade elamispindade probleemi.

4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused

Planeeringualal paikneb varasemalt püstitatud 2-korruseline elamu, mille välised kandekonstruktsioonid on püstitatud, kuid hoone sise- ja viimistlustööd on jäänud pooleli ning hoonet ei ole elamuna kasutusele võetud. Detailplaneeringu planeerimislahendus näeb ette ehitusõiguse olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks selle kasutuselevõtuks korterelamuna ning uute abihoonete püstitamise. Lisaks määratakse planeeringuga üldised arhitektuurilised, kujunduslikud ja ehitustingimused, liiklus- ja parkimiskorraldus ning käsitletakse tehnovõrkude ja -rajatiste vajadust ning nende rajamise võimalusi. Planeeritud tegevuste elluviimise võimaldamiseks sisaldab detailplaneering ettepanekut Kärkla linna üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsiooni muutmiseks pereelamumaast korterelamumaaks.

Kuna planeeringuala on juba hoonestatud, siis ei oma olemasoleva hoone laiendus ja uute abihoonete püstitamine olulist negatiivset rolli piirkonna maakasutusele. Kui planeeritud tegevuste elluviimisel järgitakse üldplaneeringus, detailplaneeringus ja muudes arengudokumentides toodud põhimõtteid ja nõudeid ehitus-, arendus- ning käitlustegevusele, siis eeldatavalt ei kujuta need olulisi ega pöördumatult negatiivseid mõjusid.

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

4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga planeeringuala piire ei muudeta ning kruntideks ei jaotata.

4.2. Krundi hoonestusala määramine

Planeeringuala krundile määratakse kaks hoonestusala, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatise. Hoonestusalad on eraldiseisvatena määratud selleks, et tagada planeeritud abihoonete püstitamine elamust eemale ning markeerida abihoonete erinevat kasutusotstarvet, mastaapi ning arhitektuurset käsitlust.

Krundi läänepoolne hoonestusala, mis paikneb Liiva tänava ääres, on määratud olemasoleva elamu alusele ja seda ümbritsevatele aladele. Antud hoonestusalal võib olemasolevat elamut rekonstrueerida ja laiendada, uute hoonete püstitamist sel hoonestusalal ette ei nähta.

Krundi idapoolne hoonestusala paikneb olemasoleva hoone ja krundiga piirneva kergliiklustee vahel. Hoonestusalale võib püstitada kuni kaks uut abihoonet, mille kasutusotstarvetena nähakse eelkõige varjualust, hoiuruumi vms.

Hoonestusalad on määratud suuremana kui planeeritud hoonete ehitisealune pind, et planeeringu elluviimisel saaks hoone arhitekt valida täpsemalt hoone või selle laienduse asukohta ning mahtu. Hoonestusaladel ja nende ümbruses on piisavalt ruumi, et rajada privaatsust ja kaitset pakkuvat haljastust tuule, müra, tolmu jm eest.

Iga projekteeritud hoone peab paiknema täies ulatuses planeeringuga määratud krundi hoonestusala sees. Hoonestusala väljapoole võib äärmisel vajadusel ulatuda kuni 0,5 m ulatuses olemasoleva hoone räästas, varikatus või hoone külge ehitatud terrassi katmata osa eeldusel, et see ei paikne naaberkinnistu tuleohutuskujas. Planeeritud hoonestust teenindavad ligipääsuteed, parkimiskohad, tehnovõrgud ja -rajatised jne ei pea paiknema krundi hoonestusala sees.

4.3. Krundi ehitusõiguse¹⁷ määramine

Planeeringuga määratakse ehitusõigus olemasoleva elamu rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks ning krundile uute abihoonete püstitamiseks.

4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

Tabel 5: Krundi kasutamise sihtotstarbed¹⁸

Nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal	Tähis	Sihtotstarbe selgitus
1	Korterelamu maa	100%	EK	Mitme korteriga elamu maa

Planeeritud krundile korterelamu maa sihtotstarve määramine on olemuselt samane lähipiirkonna kruntide kasutamise sihtotstarvetega.

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

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

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud arv maa-alal	Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal
1	3	-

Planeeringuga määratakse hoonete suurim lubatud koguarv krundil, st arvesse on võetud ka olemasolev elamu.

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

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

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

Hoonete kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike tehnovõrkudena on planeeritud elektri-, vee- ning kanalisatsioonivarustus²⁰. Planeeringu elluviimisel on võimalik rajada ka täiendavaid tehnovõrke ja -rajatise, mille korral tuleb taotleda vastava teenuse pakkuvalt tehnilised tingimused.

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

4.4.1 Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ 12.10.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 460443 lahendatakse kinnistu elektrivarustus olemasoleva 0,4 kV õhuliini baasil. Alato:(Hiiu) alajaama õhuliini fiidri F2 õhuliini mastist M13 nähakse ette uue maakaabelliini rajamine ning selle ühendamine kinnistu piirile teealasse planeeritud 0,4kV mitmekohalise liitumis- ja jaotuskilbiga. Kilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad.

Ehitusseadustiku § 65¹ kohaselt tuleb elektriauto laadimispunkt rajada iga elamuna kasutatava hoone püstitamisel või olulisel rekonstrueerimisel juhul, kui hoone teenindamiseks nähakse ette rohkem kui kümme parkimiskohta. Kuigi käesolev detailplaneering näeb ette vähem parkimiskohti, tasub projekteerimisel arvestada üha suurenevate elektriautode osakaaluga ning näha ette eeldused elektriauto laadimispunkti rajamiseks.

4.4.2 Veevarustus

Vastavalt Kärkla Veevärk AS 10.10.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2296 on ühisveevärgi veetorustikuga liitumiseks rajatud krundi põhjapiirile, Väike-Liiva tänava äärde liitumispunkt, millel on maakraan Dn25. Veetorustike paigaldamisel tuleb torustiku külge kinnitada asukoha määramise hõlbustamiseks min 1,5 mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel, kaabli otsad tuua kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada märkelint.

Liitumispunktist elamuni rajatakse maa-alune veetrass, mis kulgeb koos planeeritud kanalisatsioonitrassiga ühes kaevikus. Krundi tehnosõlmes tuleb välja ehitada AS Kärkla Veevärk tehnilistele tingimustele vastav veemõõdusõlm²¹.

Ühisveevärgi maa-aluse survetorustiku telgjoonest mõlemal pool on arvestatud 2 m ulatusega kaitsevöönd.

4.4.3 Kanalisatsioonivarustus

Vastavalt Kärkla Veevärk AS 10.10.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2296 on ühiskanalisatsioonitorustikuga liitumiseks rajatud krundi põhjapiirile, Väike-Liiva tänava äärde

20 Detailplaneeringu joonisele kantud planeeritud tehnovõrkude asukohad on näidatud soovituslikena ja ühe võimalikuna paljudest, nendest ei pea ehitusprojekti koostamisel lähtuma.

21 AS Kärkla Veevärk veemõõdusõlme tehnilised tingimused: <http://www.kvv.ee/doc/VMStehting.doc>

liitumispunkt, kuhu on rajatud isevoolne kanalisatsioonitorustik (PVC torustik, läbimõõt 160 mm).

Liitumispunktist elamuni tuleb rajada maa-alune isevoolne kanalisatsioonitrass PVC 160 mm.

Ühiskanalisatsiooni maa-aluse vabavoolse torustiku telgjoonest mõlemal pool on arvestatud 2 m ulatusega kaitsevöönd.

4.4.4 Juurdepääsuteed

Planeeringuala piirneb avaliku kasutusega Väike-Liiva ja Liiva tänavatega. Krundile juurdepääsu tagamiseks rajatakse Väike-Liiva tänavalt mahasõit ning elamuni kulgev juurdepääsutee lõik. Mahasõit ning juurdepääsuks kasutatav tee peavad olema minimaalselt 3,5 m laiuse kattega osaga ning piisava kandevõimega, et aastaringselt kanda pääste- ning rasketehnikat (nt ehitustransport, lumetraktor, jäätmeveok jne).

4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine²²

Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest²³ ning määrustest „Nõuded ehitusprojektile“²⁴ ja „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“²⁵. Hoonete ehitusel tuleb järgida radooniohtutu elamu ehitamise üldnõudeid ning takistada metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine hoonetesse.

4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine

Tabel 9: Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded

Krundi nr	Hoonete liik	Hoone liigitus tuleohutuse järgi	Hoone tuleohutusklass	Suurim lubatud kõrgus	Suurim lubatud korruselisus ²⁶
1	Eluhooned	I kasutusviis	TP2 (tuldtakistav)	Kuni 9,3 m	Kuni 3

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et krundile ei projekteerita hooneid, mille summaarne ehitisealune pind jääb üle 400 m². Naaberkinnistutel paiknevate eluhoonete tulelevik teistele ehitistele peab olemas takistatud vähemalt 30 minutit.

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

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

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

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

26 Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2: https://www.riigiteataja.ee/akt/lisa/1230/2202/1013/Lisa_2.pdf

Eluhoones tuleb vähemalt ühine trepikoda ja korterid eraldada omaette tuletõkkeseksioonideks, lähtuvalt hoone arhitektuursest ning insenertehnilistest lahendusest võib täiendavalt olla vajadus ka katla- ja ventilatsiooniruumi ning pööningu eraldamiseks.

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

Nõuetele vastav veehüdrandiga tuletõrje veevõtukoht paikneb krundi põhjapiiril, Väike-Liiva tänava ääres (kaugus elamust ca 20 m).

Lähim riiklik päästekomando paikneb 1,6 km kaugusel. Tuleohutuse tagamiseks võib hoone omanik lisaks tänavaäärsele veevõtukohale ette näha ka muid täiendavaid tehnilisi lahendusi ehitises tulekahju avastamiseks, kustutamiseks ja hoones viibijate teavitamiseks: näiteks automaatne tulekahjusignalisatsioon, automaatne tulekustutusüsteem jne.

4.5.2 Energiakasutus

Hoone projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest²⁷ ning pöörata tähelepanu tarbimise säästlikkusele.

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

4.5.3 Loodusvarade kasutus

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). Kohalikku puitmaterjali saab Lehtma saeveskist (kaugus ca 9 km).

Kõiki loodusvarasid tuleb kasutada säästlikult, võimalusel taaskasutada varasemalt kasutuses olnud materjale. Planeeritud tegevusel puudub oluline mõju üleüldisele loodusvarade ressursile.

4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine

Lääne-Eestis ja saartel jääb radooni tase üldiselt normi piiresse. Hiiumaa kirdeosa, sh Kärdla linn ning selle lähipiirkond on 2004. aastal välja antud kaardi²⁸ järgi määratud alaks, kus võib kohati esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ning kohati võib radoonisisaldus majade siseõhus olla kõrge. 2020. aastal uuendatud kaardi²⁹ andmetel on Hiiumaa valla radooniriski klass keskmine või madal.

Enamasti pääseb radoon hoonetesse halvasti ehitatud või nõuetekohaselt isoleerimata vundamendi kaudu. Uutes hoonetes ei tohi radoonitase ületada 200 Bq/m³. Radooniohtlikel

²⁷ Ettevõtlus- ja tehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023309>

²⁸ Eesti radooniriski levilate kaart, 2004: <https://envir.ee/media/1445/download>

²⁹ Eesti pinnase radooniriski kaart (2020. aasta seisuga):

<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

aladel tuleb esimesel korrusel soovituslikult eelistada raudbetoonpõrandaid, mis rajatakse koos radoonimembraaniga ning kus liitekohad ja läbiviigud on hoolikalt tihendatud.

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

4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine³²

Arhitektuursed tingimused lähtuvad soovist luua kaasaegne, hubane ja väikelinlikku miljööse sobituv elukeskkond, mis arvestab planeeringuala lähipiirkonnale omaseid arhitektuurseid võtteid.

4.6.1 Materjalivalik

Olemasolev tellisvoodri ja plekk-katusega hoone on projekteeritud ja püstitatud 1980-ndatel ning järgib tolle perioodi arhitektuurseid ja ehituslikke võttes. Arhitektuursete ja insenertehniliste lahenduste projekteerimisel tuleb materjalide osas arvesse võtta:

- olemasoleva hoone rekonstrueerimisel tuleb kasutada kaasaegseid ehitus- ja viimistlusmaterjale. Välisviimistluses on lubatud kasutada krohvi, valtsplekki, puitu, betooni, tellist, klaasi;
- hoone fassaadi ja sokli viimistlusmaterjalivalikul tuleb vältida imiteerivate või tootmis- ja tööstushoonetel levinud materjalide kasutamist (näiteks: plastvooder, profiilplekk, sandwich-paneelid, plastraamiga aknad jne);
- materjalivalikul eelistada väikesema keskkonnamõjuga, naturaalseid ja kohalikul toorainel baseeruvaid või kohapeal saadaolevaid materjale;
- olemasoleva hoone katuse rekonstrueerimisel kasutada katusekattematerjalina eelistatult tumedat kivi või plekki. Katusel päikesepaneelide kasutamise soovil valida selline tehnoloogia, mille puhul on paneelid katusekattematerjali integreeritud või mis on eraldi katusekattematerjali peale paigaldamise korral välimuselt ning konstruktiivselt tagasihoidlikumad.

4.6.2 Hooned

Arhitektuursete ja insenertehniliste lahenduste osas tuleb hoonete projekteerimisel arvesse võtta:

- kohustuslikke ehitusjoont detailplaneeringuga ei määrata. Planeeritud abihoone asukoht tuleb arhitektil sobitada hoonestusalale nii, et see arvestaks olemasolevale elamule jalgsi ja sõidukiga juurdepääsuks vajaliku ruumiga ning vaadetega erinevatelt liikluspindadelt ja suundadest. Abihoonete projekteerimisel ja asukoha määramisel tuleb lähtuda hoone asukohas valitsevatest looduslikest tingimustest – ala niiskusrežiim,

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

31 EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“: <https://www.evs.ee/et/evs-840-2017>

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

ilmakaared, valitsevad tuuled, kaitset pakkuv kõrghaljastus jne. Abihoonete asukoht peab tagama tehniliseks teenindamiseks, päästetöödeks vms vajadusteks sõidukiga juurdepääsuvõimaluse.

- hoonete tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, ventilatsiooniavad, liitumiskapid jms) paigutada selliselt, et need ei rikuks hoone välisilmet;
- hoonete põhimaht suurema katusekaldega; abihoonetel, varikatustel jms on lubatudväiksem katusekalle.

4.6.3 Piirded, väikevormid

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

- hoonestuse ning hoone ümber paiknevate rajatiste materjalikasutus ja vorm peavad olema kaasaegsed;
- prügikonteinerite katusealune vms väikeehitis tuleb paigutada asukohta, kus see oleks võimalikult varjatud;
- tõkkepuude paigaldamine ei ole lubatud.
- krundi või selle osa võib piirata kuni 1,2 m kõrguse piirdeaia või tiheda hekiga. Piirde materjalina eelistada puitu või kivipostidega läbipaistvat piirdeüüpi. Võrkpiiret ei ole lubatud kasutada. Hoonestusala ümbritsevat piiret ei pea rajama vaid piiramiseks, vaid selle üheks osaks on ka hoonete esile toomine ja aiakujunduse rõhutamine.

4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Ligipääs planeeringualale toimub kahesuunaliselt Liiva ja Väike-Liiva tänavatelt. Krundi juurdepääsuks rajatakse Väike-Liiva tänavale mahasõit ning juurdepääsutee hooneteni. Planeeritud mahasõit peab olema vähemalt 3,5 m laiune ja 5 m pöörderaadiusega, et lisaks sõiduautole oleks piisavalt manöövervusruumi ka jäätmeevokile, lumetõrjet teostavale sõidukile, päästetehnikale jne.

Sõidukite parkimine lahendatakse täies mahus krundi territooriumil. Parkimiskohtade³³ hulk peab olema piisav nii korterelamu elanike kui küllastajate sõidukitele.

Krundi nr	Normikohane minimaalne parkimiskohtade arv ³⁴	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	7 (korruselamu väike-elamute alal – 1 parkimiskoht 50 m ² hoone brutopinna kohta)	≥7

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

³⁴ Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kuna detailplaneeringu koostamise hetkel ei ole teada planeeritud korterelamu korterite ega korteris olevate tubade arvu, siis ei ole võimalik parkimiskohtade arvutamisel rakendada korteripõhist normatiivi.

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krunt tuleb heakorrastada ja haljastada kohe peale ehitusperioodi lõppu - hoonestuse lähiümbrusesse rajada muru ja sillutatud alad, istutada kasvukohale ja -tingimustele sobivaid igihaljaid puid ning põõsaid. Kuna planeeringuala paikneb mitme tänava ristumiskohas ja on mitmest küljest vaadeldav, tuleb kogu planeeringualal tagada regulaarne hooldus ja heakord.

Tuule, müra, tolmu jm mõjutuste eest kaitseks ning miljööväärtuse suurendamiseks on soovituslik krundile püstitada uut kõrghaljastust. Uusi puid ei tohi istutada hoonetele lähemale kui 3 m.

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

Jäätmekäitluse üldised põhimõtted:

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

4.9. Kuja³⁵ määramine

Planeeringuga määratud kujud:

- naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema minimaalselt 8m;
- ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus 10m.

4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

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

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

³⁵ Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad

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

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

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

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte ega tegevusi.

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

- planeeringu elluviimisel ja hoonestuse sihtotstarbelisel kasutuselevõtul ei kaasne eeldatavalt müra normtaseme ületamist planeeringualal ja puudub vajadus mürahinnangu koostamiseks. Igapärane müratase võib suurem olla ehitustegevuse perioodil, hoonete ekspluateerimise perioodil eeldatavalt müratase praegusest oluliselt ei erine;
- olemasolevana on piirkonnas suurim, kuid teadaolevalt nõutud normtasemeid mitteületav müra-, vibratsiooni- ja saasteallikas planeeringualaga piirnev Käina maantee. Planeeringu koostamisel arvestatud, et maantee liikluskoormus on planeeringualale häiringute tekitamiseks ja oluliste leevendusmeetmete kasutuselevõtuks liiga väike. Planeeringust huvitatud isik arvestab planeeringuga kavandatud tegevusi ellu viies, et maantee omanikuna ei võta Transpordiamet endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks ega planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
- mürariski vähendamiseks tuleks rajada hoonete ümbrusesse hekkidest või puude gruppidest puhveralasid. Liiklumürast tekitatud hoonesisest müra saab hoone omanik vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega;
- mürahäiringute vähendamiseks tuleb hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemide osad) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid müra summutamiseks;

- krunt on piisavalt suur, et planeeringuala 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 täpsed insolatsioonitingimused määratakse ehitusprojekti koostamise käigus;
- ehitustehnika ja -seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid.

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

Planeeringuala põhjaosas paikneb ca 7,5 m ulatuses tänavavalgustuse elektrimaakaabel, mille talumiseks ja kasutamiseks määratakse vajadus servituudi seadmiseks.

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

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

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

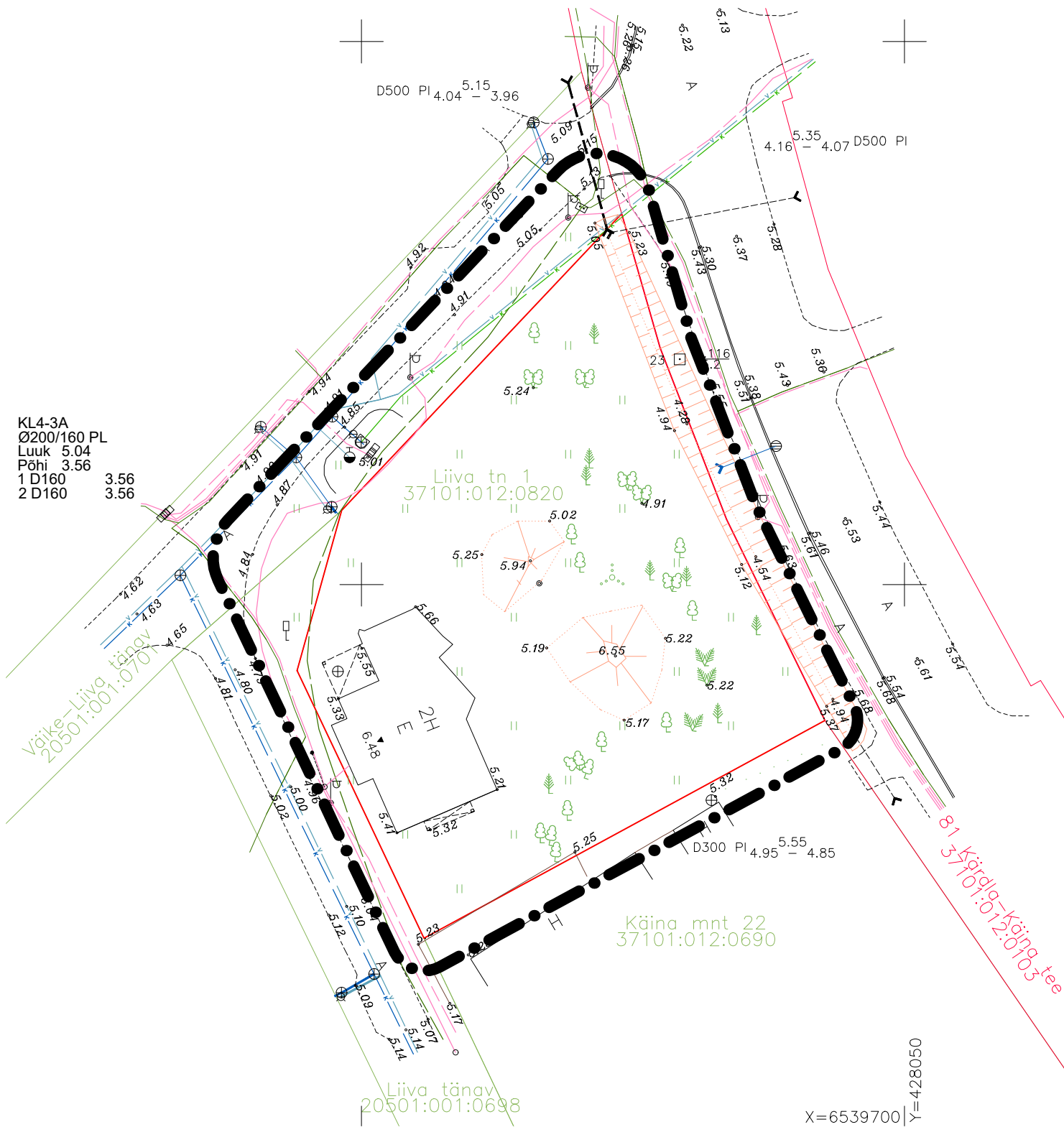
4.14. Ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks

Detailplaneering esitab ettepaneku Kärkla linna üldplaneeringu muutmiseks planeeringuala maakasutuse juhtotstarbe osas ning määrata planeeringuala maa juhtotstarve korterelamu maa-alaks (EK). Muudatus võimaldab planeeringualal paikneva seni kasutuna seisva elamu rekonstrueerida ja laiendada mitme korteriga korterelamuks ning püstitada seda teenindava abihoone.

Maa-ala juhtotstarbe muutmise on põhjendatud, sest:

- maa-ala on korterelamu jaoks ehituslikult sobiv, sest planeeringuala arendamisel saab ära kasutada olemasolevaid avaliku kasutusega tänavaid ning varasemalt rajatud tehnoõrke;
- maa-ala kasutuselevõtt korterelamu maana ei riku planeeringuala ega selle mõjuala looduslikku kooslust;
- planeeringu elluviimisega rajatavad elamispinnad võivad suurendada väga väikse tänavaalõigu liikluskoormust, kuid arvestades selle tänavaalõigu ning planeeringuala piirnemist maanteega, ei oma see üldises plaanis olulist rolli;

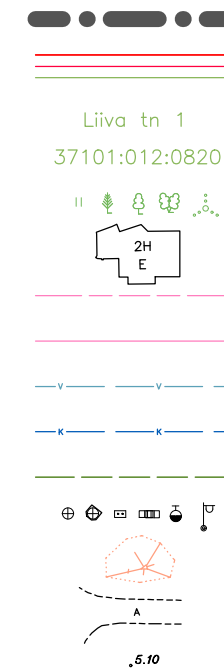
- seni kasutuseta olnud krundi elavdamine loob eeldused kogu planeeringuala ja selle lähipiirkonna väärtuse tõstmiseks;
- planeeritud tegevused võimaldavad luua eelduse Kärkla linna uute elanike ja perede tulekuks ning seeläbi üha süveneva tööjõukriisi mõningaseks leevendamiseks. Üksikute elamispindade loomine ja aktiivne kasutuselevõtt perede poolt omab positiivset mõju kohaliku omavalitsuse soovile suurendada püsielanike hulka ning samas ei oma olulist mõju piirkonna lasteaedade ja koolide kasutuskõrrele;
- ühe maa-ala ulatuses üldplaneeringu juhtotstarbe muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu kehtestamise korral ei muudeta üldplaneeringut oluliselt ning üldplaneering säilitab oma eesmärgi ja terviklikkuse ning on elluviidav. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata.



KL4-3A
 Ø200/160 PL
 Luuk 5.04
 Põhi 3.56
 1 D160 3.56
 2 D160 3.56

X=6539700 | Y=428050

ALUSANDMED




- Planeeringuala*
- Katastriüksuse piir
- Katastriüksuse lähiaadress
- Katastriüksuse tunnus
- Haljastus
- Hoone
- Elektri maakaabel
- Elektri õhuliin
- Ühisveevärk
- Ühiskanalisatsioon
- Sidekaabel
- Tehnorajatis
- Reljeef
- Liikluspind
- Kõrguspunkt

* Planeeringuala piir on esituskuju joonisel kujutatud visuaalse selguse huvides tegelikkusest suuremana

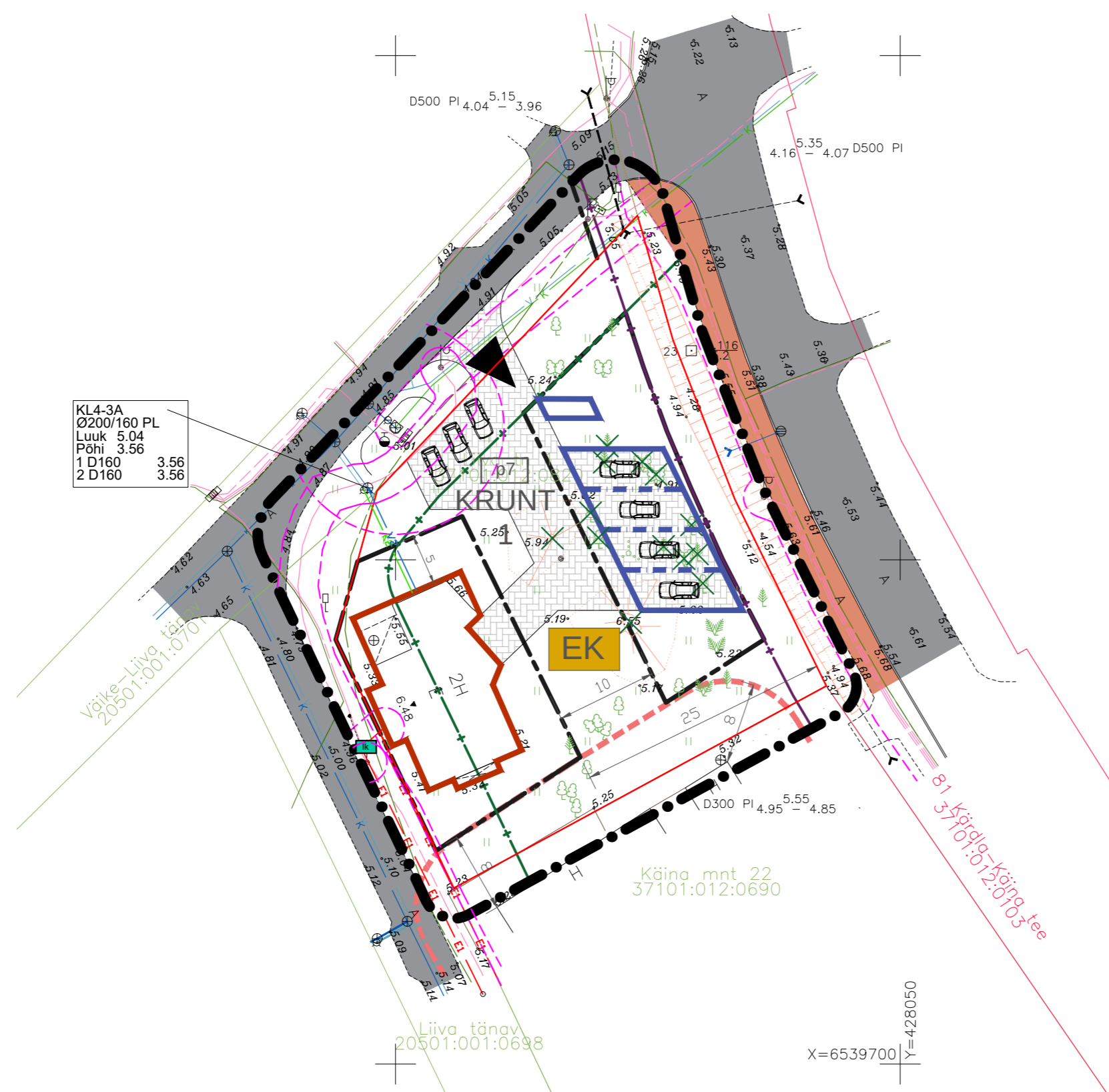
MÄRKUS: Koordinaadid L-EST'97 süsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis
 Lähtepunktid: Hades Invest GNSS-võrk
 HKAR 6540128.37 427406.05 16.76

Katastriüksuste piirid informatiivsed
 Maa-ameti avaandmed 31.01.2023

Objekti nimetus ja aadress Liiva tn 1 Kärdla linn, Hiiumaa vald Hiiumaa	Jooniste arv 1	Joonise nr. AP22_155-1
	Joonise sisu	Mõõtkava 1:500
Maa-ala plaan tehnovõrkudega		
FG/EP 10285050-0001		
 GEODEESIA OÜ Orjaku, Hiiumaa TEL. +372 6779396; +372 5042248 92114 HIUMAA apgeodeesia@apgeodeesia.ee	Mõõtis E.Raudkep	Töö nr. AP22_155
	Joonestas T.Vikerpuur	Kuupäev 13.02.2023
Kontrollis	Bentley PowerCivil V8i	

Kärdla linna Liiva tn 1 maaüksuse detailplaneering
 Koostaja: AA Arhitektid OÜ
 Arhitekt: Margus Veskimeister
 Töö nr. DP23-02

Joonis: Tugiplaan
 Esituskuju mõõtkava: M 1:500
 Koostamise aeg: Oktoober 2023
 Väljatrükk: 30.10.2023



* Planeeringuala piir on esituskuju joonisel kujutatud visuaalse selguse huvides tegelikkusest suuremana

- ALUSANDMED**
- Katastriüksuse piir
 - Katastriüksuse lähiaadress
 - Katastriüksuse tunnus
 - Haljastus
 - Hoone
 - Avaliku kasutusega tänav, tee
 - Kergliiklustee
 - Elektri maakaabel
 - Elektri õhuliin
 - Ühisveevärk
 - Ühiskanalisatsioon
 - Survekanalisatsioon
 - Sidekaabel
 - Tehnorajatis
 - Reljeef
 - Liikluspind
 - Kõrguspunkt
- PLANEERINGULAHENDUSE LEPPEMÄRGID**
- Planeeringuala*
 - Krundi number
 - Likvideeritav haljastus
 - Naaberkiinnistul paikneva hoone tuleohutuskuja
- MAAKASUTUS**
- EK - korterelamu maa
- KITSENDUSED**
- Riigitee kaitsevöönd
 - Tänavakaitsevöönd
 - Tehnovõrgu kaitsevööndi, kuja ulatus
- HOONED, RAJATISED**
- Krundi maapealne hoonestusala
 - Planeeritud põhihoone
 - Planeeritud abihoone
 - Juurdepääsutee, parkimiskoht
 - Parkimiskohtade arv krundil
- TEHNOVARUSTUS**
- Veetrass
 - Kanalisatsioonitrass
 - Madalpinge elektrikaabel
 - Elektri liitumiskilp

Krundi kasutamise piirangud ja ehitusnõuded					Krundi ehitusõigused						Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused			
Olemasolev kinnistu	Krundi nr	Planeeritud parkimis-kohtade arv	Minimaalne tulepüsivus-klass	Kinnistul kehtivad piirangud	Kinnistule planeeritud piirangud	Krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi pindala (m²)	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m²)	Hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus (m)	Hoonete maapealse osas suurim lubatud korruselisus	Hoone katuse tüüp ja kalle	Hoonete suurim lubatud suletud netopind (m²)	Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded
Liiva tn 1	1	≥7	TP2	- elektri maakaabli kaitsevöönd (2 m) - ühisveevärgi kaitsevöönd (2 m) - ühiskanalisatsiooni kaitsevöönd (2 m) - tänavakaitsevöönd (5 m) - riigitee kaitsevöönd (10 m)	- kanalisatsioonipumpla kuja - tuleohutuskuja	EK100	1749	3	400	9,3	2	ühe- või kahepoolne viilkatus	700	- kasutada kaasaegseid ehitus- ja viimistlusmaterjale; - hoonete tehnilised seadmed paigutada selliselt, et need ei rikuks hoone välisilmet; - hoone põhimahat suurema katusekaldega, abihoonetel, varikatustel jms võib olla väiksem katusekalle

Joonise koostamisel kasutatud AP Geodeesia OÜ maa-ala plaan tehnoorkudega M 1:500 (töö nr AP22_155, mõõdistatud 13.02.2023)
Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis

Kärdla linna Liiva tn 1 maaüksuse detailplaneering
Koostaja: AA Arhitektid OÜ
Arhitekt: Margus Veskimäe
Töö nr. DP23-02

Joonis: Põhijoonis
Esituskuju mõõtkaava: M 1:500
Koostamise aeg: Oktoober 2023
Väljatrükk: 30.10.2023



HIIUMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kärdla

15. juuni 2023 nr 135

Kärdla linnas Liiva tn 1 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Planeerimisseaduse § 4 lg 2¹, § 124 lg-te 6 ja 10, § 125 lg 2, § 128 lg-te 1 ja 5, § 142 lg 1 p 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3 ja lg-te 3 ja 6 ning § 35 lg 3, lg 5 p 5 alusel ja arvestades Keskkonnaameti 25.04.2023 kirjas nr 6-5/23/7332-2 ning Transpordiameti 03.05.2023 kirjas nr 7.2-2/23/8229-2 esitatud seisukohti

1. Algatada Kärdla linna Liiva tn 1 (registriosa nr 941933, katastritunnus 37101:012:0820) maaüksuse detailplaneering, eesmärgiga muuta maaüksuse sihtotstarvet korterelamu maaks ja määrata ehitusõigus.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1).
3. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna eelhinnangu põhjal (lisa 2) eeldatav oluline keskkonnamõju puudub ja Keskkonnaameti hinnangul ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.
4. Detailplaneeringu koostamise menetluse korraldaja on Kärdla Osavalla Valitsus (Hiiumaa maakond Hiiumaa vald Kärdla linn Keskväljak 5a) ja kehtestaja Hiiumaa Vallavolikogu (Hiiumaa maakond Hiiumaa vald Kärdla linn Keskväljak 5a).
5. Anda detailplaneeringu finantseerimise õigus huvitatud isikule.
6. Kärdla Osavalla Valitsusel avaldada detailplaneeringu algatamise teade ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise teade 14 päeva jooksul Hiiumaa valla veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes, 30 päeva jooksul ajalehes Hiiumaa Leht ning esimesel võimalusel Hiiumaa valla teadaandes.
7. Detailplaneeringu algatamisest teavitada 30 päeva jooksul algatamisest arvates planeerimisseaduse §127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikud.
8. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda tööajal Hiiumaa Vallavalituse majas (Keskväljak 5a, Kärdla) ja valla veebilehel.

9. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Hiiumaa Vallavolikogu detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamine või kehtestamata jätmine.



Anu Pielberg
Hiiumaa Vallavolikogu esimees

Lähteseisukohad Kärkla linna Liiva tn 1 maaüksuse detailplaneeringule

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus
- 1.2 Hiiu Maakonnaplaneering 2030+
- 1.3 Kärkla Linnavolikogu 21.6.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneering
- 1.4 Projekteerimisvaldkonna seadused, nõuded ja standardid.
- 1.5 Transpordiameti 03.05.2023 kiri nr 7.2-2/23/8229-2

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloomustus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Liiva tn 1 katastriüksust (vt. joonis 1)

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus:	37101:012:0820
Planeeritava katastriüksuse suurus:	1749 m ²
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve:	elamumaa 100%
Hoonestus:	elamu 201 m ²

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



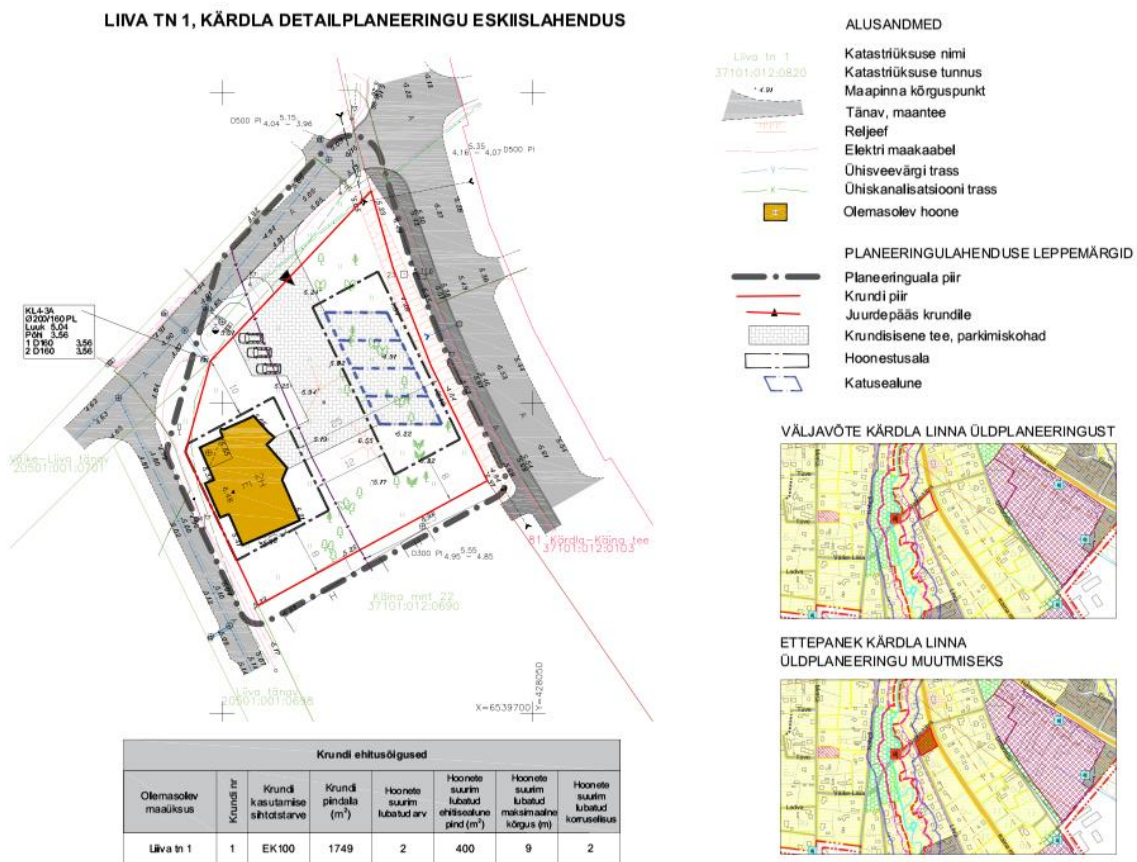
Liiva tn 1 kinnistu detailplaneeringuala

Juurdepäas Liiva tn 1 kinnistule planeeritakse Väike-Liiva tänavalt.

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, Sideehitis maismaal, Elektriõhuliin alla 1 kV (Liiva tn, Alus.4x16), Geodeetilised märgid (23), Ranna või kalda piiranguvöönd (Liivajõgi).

Planeeringuala asub Kärkla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneeringu alal. Üldplaneering on maaüksusele määranud juhtfunktsiooniks pere- ja ridaelamu maa. Maaüksus asub piirkonnas, kus asuvad ühepere- kui ka korterelamud.

Joonis 2 Esialgne detailplaneeringu lahenduskeem



3. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringuga kavandatakse määrata Liiva tn 1 kinnistule ehitusõigus olemasoleva elamu rekonstrueerimiseks korterelamuks ja abihoonete rajamiseks (eskiislahenduse järgi auto varjualune), määrata hoonestusala ning arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad. Koostatav planeering on üldplaneeringu muutev, sest on vaja muuta üldplaneeringut määratud maakasutuse juhtotstarbe osas.

4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

4.1 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määrata maksimaalne võimalik ehitusmaht ja hoonestusala, selgitada välja suurim lubatav ehitisealune pind. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate ja võimalike uute kitsendustega. Maa kasutamise sihtotstarbeks määratakse korterelamu maa.

4.2 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

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

- arhitektuursete nõuete määramisel tuleb lähtuda olemasolevast hoonest ja lähipiirkonna hoonestusest;
- hoonestusala planeerimisel tuleb arvestada riigitee kaitsevööndist tulenevate häiringute ja piirangutega (nt müra, vibratsioon jne);
- hoonestuse korruselisus on kuni 2 ja ehitiste suurim lubatud kõrgus 9 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;

4.3 Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs Liiva tn 1 kinnistule planeeritakse Väike-Liiva tänavalt.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonda ning sellest tulenevate kitsendustega. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmeäitluse osas.

4.5 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade määramine

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

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

4.6 Kujade määramine

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

4.7 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

4.8 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.9 Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

4.10 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

4.11. Vajalike uuringute koostamine

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

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

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

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamine ja töövõtulepingu sõlmimine	juuni 2023
Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeerija poolt	juuli 2023 - detsember 2023
Planeeringulahenduse või eskiisi esitamine osavalla valitsusele ülevaatamiseks, eskiisi avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine	jaanuar - veebruar 2024 (avalik väljapanek vähemalt 30 päeva)
Detailplaneeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega	märts-aprill 2024
Detailplaneeringu vastuvõtmine vallavolikogu poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine	Mai-juuni 2024 (avalik väljapanek vähemalt 30 päeva)
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	juuli 2024
Riigihalduse ministri poolne detailplaneeringu heakskiitmine	August-september 2024
Planeeringu kehtestamine vallavolikogu poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid	oktoober-november 2024

5.2 Detailplaneeringu vormistamine

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

1. Seletuskiri

2. 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, mis pole vanem kui 1a.
3. Ruumiline illustratsioon (3D visualiseering ja/või makett, mis võimaldab igapäev luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega).
4. Lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated).

5.3 Täiendavad uuringud

Lähtetingimustega täiendavate uuringute vajadust ei määrata.

5.4 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Rahandusministeerium
- Transpordiamet
- Päästeameti Lääne Päästkeskus
- Elektrilevi OÜ
- Keskkonnaamet
- Telia Eesti AS

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

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

Liiva 2	37101:012:0021
Käina mnt 22	37101:012:0690
Väike-Liiva 6	20501:001:1443

5.5 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt (pdf ja dwg formaadis) ja paber kandjal (pabertoimik aadressile Keskväljak 5a, Kärkla, Hiiumaa vald, digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile kardla@hiiumaa.ee).

Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada maaüksuse omaniku, tehnovõrkude valdajate, Transpordiameti ja Päästeametiga.

5.6 Detailplaneeringu kehtestamine

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

Lähteseisukohad koostas:

Maria Reino

ehitusspetsialist

maria.reino@hiiumaa.ee

EELHINNANG

Hiiumaa vallas Kärkla linnas Liiva tn 1 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

Kärkla

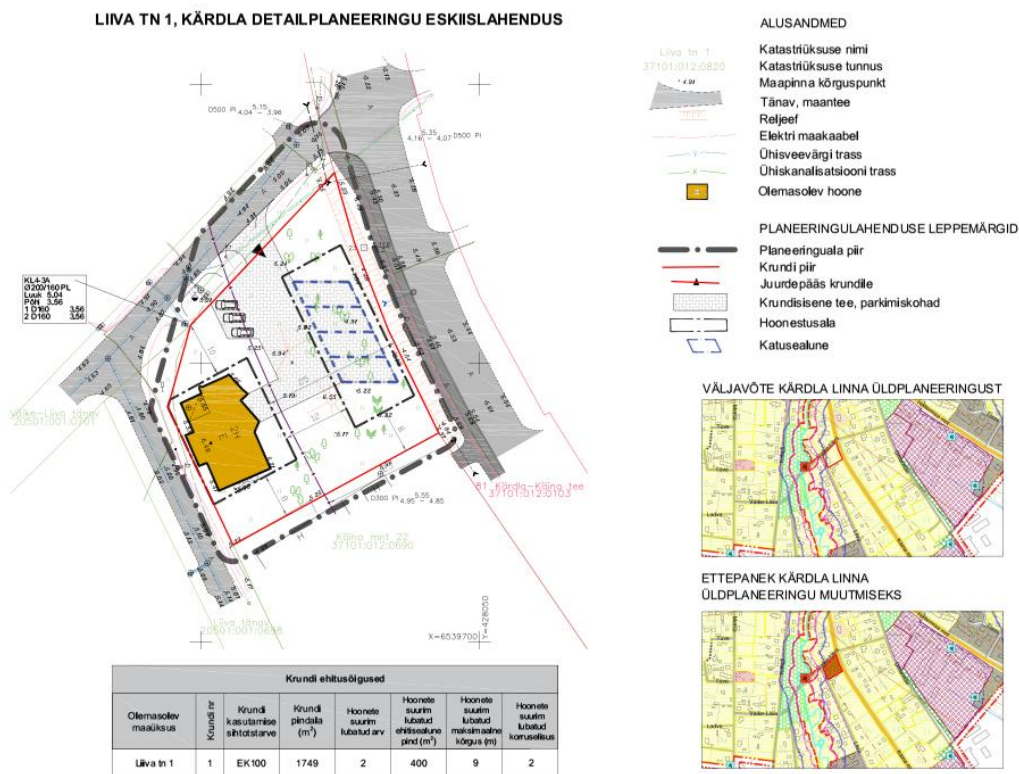
25. aprill 2023

1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Vastavalt Liiva tn 1 kinnistu omaniku Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusele kavandatakse määrata Liiva tn 1 kinnistule (katastritunnus 37101:012:0820, sihtotstarve elamumaa, pindala 1749 m²) ehitusõigus olemasoleva elamu rekonstrueerimiseks korterelamuks ja abihoonete rajamiseks (eskiislahenduse järgi auto varjualune), määrata hoonestusala ning arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Kärkla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneeringut, muutes pere- ja ridaelamu maa juhtotstarvet korterelamu maaks.

Maa-ala juhtotstarve muutmine on põhjendatud, sest Kärkla linnas on nõudlus elamispindade järele ning olemasolev elamuhoone on sobilik korterelamu rekonstrueerimiseks, ala arendamisel saab ära kasutada varasemalt rajatud tehnovõrke. Liiva 1 maaüksus jääb eramajade ja kortermajade piirkonda. Elamuhoone rekonstrueerimine korterelamuks ja kasutuselevõtt pakub elamispindasid Kärkla linnas ning aitab kaasa kinnistu korrastamiseks.



Joonis 1. esialgne detailplaneeringu lahenduskeem

Planeeringuala asub Kärkla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneeringu alal. Vastavalt Kärkla linna üldplaneeringule asub Liiva tn 1 kinnistu pere- ja ridaelamu maal ning I klassi väärtuslikul maastikul. Planeeringualale ulatub ranna või kalda piiranguvöönd.

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, Sideehitis maismaal, Elektriõhuliin alla 1 kV (Liiva tn, Alus.4x16), Geodeetilised märgid (23), Ranna või kalda piiranguvöönd (Liivajõgi).



Joonis 2. Kitsendused Liiva tn 1 kinnistul (Maa-ameti kitsenduste kaardilt)

2. Eelhinnangu õiguslik alus

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 6 tuleb üldplaneeringu põhilaheduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise keskkonnamõju strateegilise seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigete 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 toodud eeldatavalt olulise mõju tegevuste hulka.

Seetõttu analüüsitakse käesoleva eelhinnangu punktis 3 KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud kriteeriumidest lähtuvalt kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisust.

3. Eelhinnang

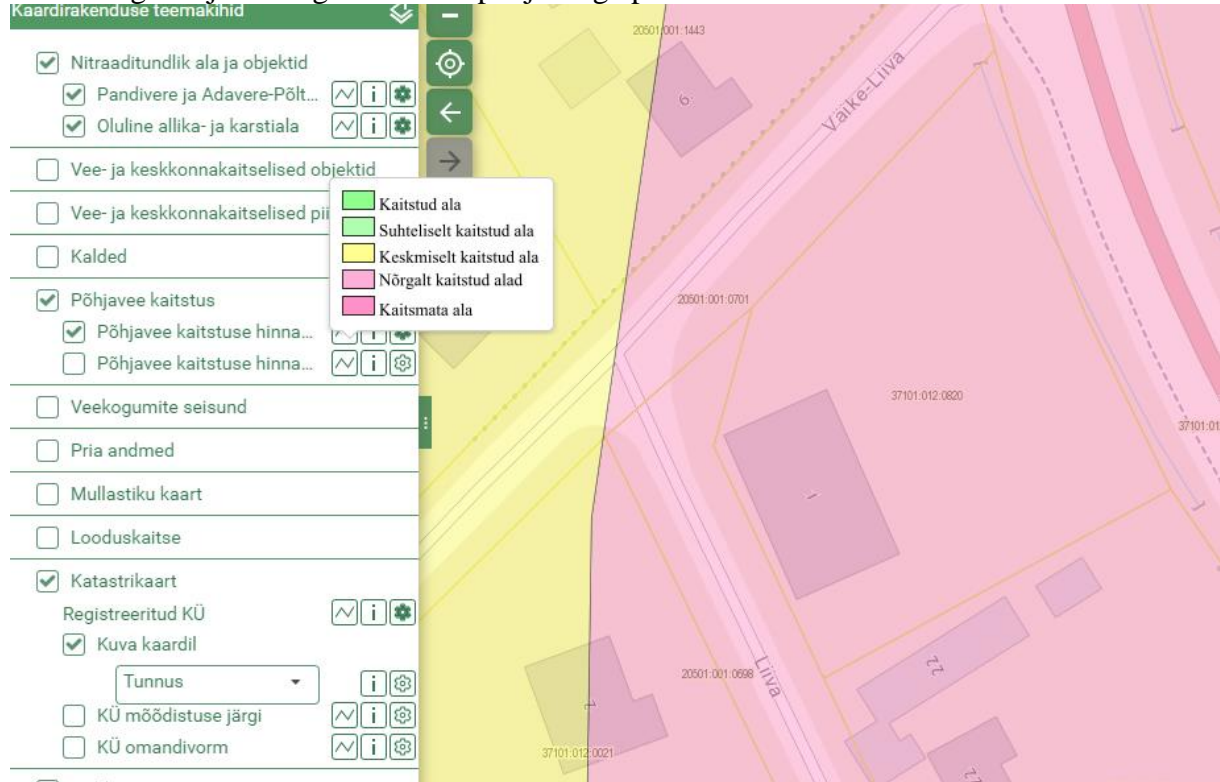
3.1 Tegevuse ala ja selle lähiumbruse keskkonnatingimused, nagu maakasutus, alal esinevad loodusvarad, nende omadused ja taastumisvõime ning looduskeskkonna vastupanuvõime.

Liiva tn 1 kinnistu asub Kärkla üldplaneeringu alal. Vastavalt Kärkla linna üldplaneeringule asub eelnimetatud kinnistu pere- ja ridaelamu maal, väärtuslikul maastikul ning detailplaneeringu kohustusega alal.

Juurdepäas Liiva tn 1 kinnistule planeeritakse Väike-Liiva tänavalt .Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitsealuseid objekte.

Lähim elamu asub ca 12 meetri kaugusel Liiva tn 1 kinnistu piirist. Piirkonna hoonestuse moodustavad aastaringses ja hooajalises kasutuses olevad elamud.

Planeeringual jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonda.



Joonis 3. Põhjavee kaitstuse kaart

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

Detailplaneeringuga kavandatakse määrata Liiva tn 1 kinnistule ehitusõigus olemasoleva elamu rekonstrueerimiseks korterelamuks ja abihoonete rajamiseks (eskiislahenduse järgi auto varjualune), määrata hoonestusala ning arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad.

Hoonestusala ja hooned sobitatakse keskkonda ja projekteeritakse arvestades olemasolevat lähipiirkonna hoonestust ning arhitektuuri. Maa-ala kasutuselevõtt korterelamu maana ei riku miljööd ja planeeringu elluviimine annab võimaluse kasutusest väljas oleva kinnistu kasutuselevõtmiseks ja regulaarseks hooldamiseks.

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

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.

3.4. Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus.

Kinnistu juurdepääsu rajamisega võib suureneda liiklusavarii olukordade tõenäosus, kuna kinnistu pole pikimalt aega kasutuses olnud ning juurdepääs kavandatakse kahe ristmiku vahele. Ehitiste püstitamise perioodil võib seadmetel tekkida tehniline rike, mille käigus võib õli või kütus sattuda pinnasesse. Rikete vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja töökorras seadmeid.

3.5. Tegevusega kaasnev mõju ala väärtusele ja tundlikkusele, 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.

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

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

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

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitustegevus olemasoleva hoone ümberehitamiseks ning uute hoonete püstitamiseks omab mõju tõenäoliselt eelkõige ehitiste püstitamise perioodil, mil kasutatakse ehitusmasinaid, mis tekitavad lokaalset vibratsiooni ja müra. Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtikke ja keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle maaüksuse piiride ja keskkonnaelementide mõjutamist, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamine, sh vee, pinnase, õhu saastumine, oluline jäätmete või müra taseme suurenemine. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata. Planeeringu elluviimiseks on vajalikud ehitusseadustiku kohased ehitus- ja kasutusload. Nõuetekohaselt projekteeritud ehitistega piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

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

Planeeringuga kavandatakse rekonstrueerida olemasolev elamu korterelamuks ja rajada abihoone ning juurdepääsutee, mis ei kujuta endast ohtu inimeste tervisele ega keskkonnale.

Järeldus

Eelhinnang võimaldab järeldada, et kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga ja KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna tegu

on tihedalt asustatud alaga, kus korterelamu ja selle abihoonete planeerimisega arvestatakse üldplaneeringus toodud nõuetega ning muude kitsendustega ning tegevus sobitatakse olemasolevasse keskkonda.

Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne Liiva tn 1 kinnistu detailplaneeringu ellu rakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

Eelhinnangu koostas:

Kärdla Osavalla Valitsuse ehitusspetsialist Maria Reino

maria.reino@hiiumaa.ee



KESKKONNAAMET

Hiiumaa Vallavalitsus Kärkla Osavalla Valitsus Teie 12.04.2023 nr 8-3/15

kardla@hiiumaa.ee

Meie 25.04.2023 nr 6-5/23/7332-2

**Seisukoht Liiva tänav 1 kinnistu
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise
hindamise vajalikkuse kohta**

Esitasite Keskkonnaametile seisukoha andmiseks Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Kärkla linnas Liiva tn 1 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ eelnõu koos lisadega¹. Samuti soovisite Keskkonnaameti lähteseisukohti detailplaneeringu algatamise osas.

Planeeringuala suurusega 1749 m² asub kinnistul asukohaga Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kärkla linn, Liiva tn 1². Detailplaneeringuga kavandatakse määrata Liiva tn 1 kinnistule ehitusõigus olemasoleva elamu rekonstrueerimiseks korterelamuks ja abihoonete rajamiseks (eskiislahenduse järgi auto varjualune), määrata hoonestusala ning arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmete alusel ei asu tegevustega hõlmatud ala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjkti kaitsevööndis, projekteeritaval kaitseobjekttil ning tegevustega hõlmatud alale ei ole registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti ega elupaiku.

Koostatud eelhinnangu põhjal jätab kohalik omavalitsus otsuse eelnõus keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamata ning põhjendab seda järgmiselt: „*Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine tuginedes Hiiumaa Vallavalitsuse poolt koostatud eelhinnangule (lisa 2) Liiva tn 1 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta*“. Eelhinnangus on KSH algatamata jätmise põhjusena välja toodud, et kavandatav olemasoleva elamu rekonstrueerimine korterelamuks ja abihoone rajamine koos vajaliku taristu planeerimisega Hiiumaa vallas Kärkla linnas Liiva tn 1 maaüksusel, ei oma eeldatavalt üldistes aspektides inimestele, majanduskeskkonnale ning looduskeskkonnale negatiivset mõju ning eeldatavalt kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole vajalik.

¹ Kiri on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 12.04.2023 nr 6-5/23/7332 all

² Katastritunnus 37101:012:0820, registriosa nr 941933

Lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, on Keskkonnaamet asjaomase asutusena seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) 2² mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik³. Oma kaaskirjas tõite välja, et soovite Keskkonnaameti lähteseisukohti detailplaneeringu algatamise osas. Märgime, et Keskkonnaamet lähteseisukohti detailplaneeringute algatamise osas ei väljasta, kuid detailplaneeringu algatamise osas meil vastuväited puuduvad.

Siiski toome välja järgmised märkused, mille alusel palume esitatud materjale täiendada ja korrigeerida:

1. Otsuse eelnõus on kirjutatud: „keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3 ja lg-te 3 ja 6 ning § 35 lg-te 3 alusel“. Juhime tähelepanu, et KeHJS-e § 35 juurde kuulub üksainus lg 3.
2. Juhime tähelepanu, et antud juhul on tegemist KSH eelhinnanguga ning seega tuleb selle koostamisel lähtuda KeHJS § 33 lg-tes 3-5 toodud kriteeriumitest. Hetkel on eelhinnang väga napolisõnaline ning eelhinnangust on puudu nt KeHJS § 33 lg 3, lg 4 ja lg 5 p 2 kohane käsitus. Samuti rõhutame, et kui eelhinnangus öeldakse, et mingis valdkonnas olulisi mõjusid ei esine, siis tuleb seda ka lühidalt selgitada, millest tulenevalt nii väita saab. Samuti tuleb KSH eelhinnangus välja tuua detailplaneeringu elluviimisel nii ehituseaegsed kui ka ehitiste kasutusaegsed mõjud. **Seega ei vasta KSH eelhinnang nõuetele ja vajab suures osas täiendamist.** KSH eelhinnangu koostamisel palume lähtuda [Keskkonnaameti kodulehel](#) olevatest juhenditest.
3. Otsuse eelnõu lisa 1 „Lähteseisukohad Kärkla linna Liiva tn 1 maaüksuse detailplaneeringule“ p-s 5.5 on välja toodud, et enne vastuvõtmist, tuleb detailplaneering kooskõlastada Keskkonnaametiga. Juhime tähelepanu, et planeerimisseaduse § 4 lg 4 alusel on Vabariigi Valitsus kehtestanud 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ (edaspidi määrus nr 133), millega on kehtestatud planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused.

Planeering tuleb Keskkonnaametiga kooskõlastada, kui:

- planeeringu elluviimisega võib kaasneda oluline keskkonnamõju (st planeeringu koostamisel tehakse KSH), välja arvatud juhul, kui koostöö tegijaks ja kooskõlastajaks on Keskkonnaministeerium (alus: määruse nr 133 § 3 p 2);
- planeeringualal asub kaitseala, hoiuala, püsielupaik, kaitstava looduse üksikobjekt või selle kaitsevöönd (alus: määruse nr 133 § 3 p 2);
- planeeringualal asub ala, mille suhtes on Keskkonnaministeerium algatanud kaitseala, hoiuala, püsielupaiga või kaitstava looduse üksikobjekti kaitse alla võtmise menetluse (alus: määruse nr 133 § 3 p 2);
- detailplaneeringuga määratakse kallasraja vähim vajalik teeninduspiirkond (alus: keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 39¹ lg 2).

³ Seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas.

Kuna antud detailplaneeringu puhul ükski eeltoodud tingimustest ei kohaldu, siis puudub detailplaneeringu koostöölastamiseks Keskkonnaametiga seaduslik alus. Kui kohalik omavalitsus siiski soovib Keskkonnaameti koostöölastust, siis põhjendatud juhul saab planeerimisalase tegevuse korraldaja teha koostööd ja koostöölastada planeeringut ka määruse nr 133 §-s 3 nimetatata juhtudel ja asutustega, kelle valitsemisalasse või tegevusvaldkonda küsimus kuulub. Sellisel juhul tuleb planeerimisalase tegevuse korraldajal koostöö tegemist ja planeeringute koostöölastamist põhjendada, sealhulgas selgitada koostöö tegemise ja koostöölastamise aluseks oleva küsimuse asjakohasust ning kuulumist vastava asutuse valitsemisalasse või tegevusvaldkonda (määruse nr 133 § 2 lg 3).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Helen Manguse
juhataja
keskkonnakorralduse büroo

Elviira Vanatare 511 9817
elviira.vanatare@keskkonnaamet.ee



Kärdla Osavalla Valitsus
valitsus@hiiumaa.ee
Keskväljak 5a
92413, Hiiu maakond, Hiiumaa vald,
Kärdla linn

Teie 11.04.2023 nr 8-3/14

Meie 03.05.2023 nr 7.2-2/23/8229-2

Seisukohtade väljastamine Liiva tn 1 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

Olete taotlenud detailplaneeringu algatamise eelselt seisukohti Kärdla linnas Liiva tn 1 kinnistu detailplaneeringu (katastritunnus 37101:012:0820, edaspidi *planeering*) koostamiseks.

Planeeringu eesmärgiks on maaüksuse sihtotstarbe muutmine korterelamu maaks ja ehitusõiguse määramine. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 81 Kärdla-Käina km 0,32-0,37. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1138 autot.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „[Tee projekteerimise normid](#)“ (edaspidi *normid*) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Nõustume taotlusele lisatud lähteseisukohtades (väljavõtte allolev joonis) tehtud ettepanekuga, et juurdepääs planeeringualale kavandatakse Väike-Liiva tänavalt ning riigiteelt täiendavaid mahasõite ei kavandata.



2. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
3. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Arvestades, et sellel riigitee lõigul puudub kaitsevööndis väljakujunenud hoonestusjoon, kavandada hoonestus tee kaitsevööndist väljapoole (eskiislahenduses toodud hoonestusala piiri tuleb korrigeerida).
4. Planeeringu seletuskirjas käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele.
5. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
6. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurgad vastavalt juhisele „[Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine](#)“. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
7. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.
8. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Riigitee ja Liiva tn 1 kinnistu piiril olev kraav tuleb säilitada. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maauksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.
9. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamist (ehitusteatise või ehitamise alustamise teatise esitamist).
10. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
11. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
12. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
13. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
14. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
15. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile

nõusoleku saamiseks.

Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhtivspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Marje-Ly Rebas

58581095, Marje-Ly.Rebas@transpordiamet.ee

Hr. Arno Kuusk
arnokuusk@gmail.com

10.10.2023 nr 2296

TEHNILISED TINGIMUSED

Vee- ja kanalisatsioonitorustiku projekteerimiseks Liiva tn 1 kinnistule (katastrinumber 37101:012:0820) Kärkla linnas, Hiiumaa vallas.

I Veetorustik

1. Joonisel näidatud asukohta on rajatud liitumispunkt, millel on maakraan Dn25.
2. Veetorustike paigaldamisel tuleb torustiku külge kinnita asukoha määramise hõlbustamiseks min 1,5mm² ristlõikega isoleeritud vaskaabel. Kaabli otsad tuua kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele - paigaldada märkelint.
3. Välja ehitada nõuetekohane veemöödusõlm, skeem leitav <http://www.kvv.ee/pdf/Veemds.pdf> ja veemöödusõlme 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. 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

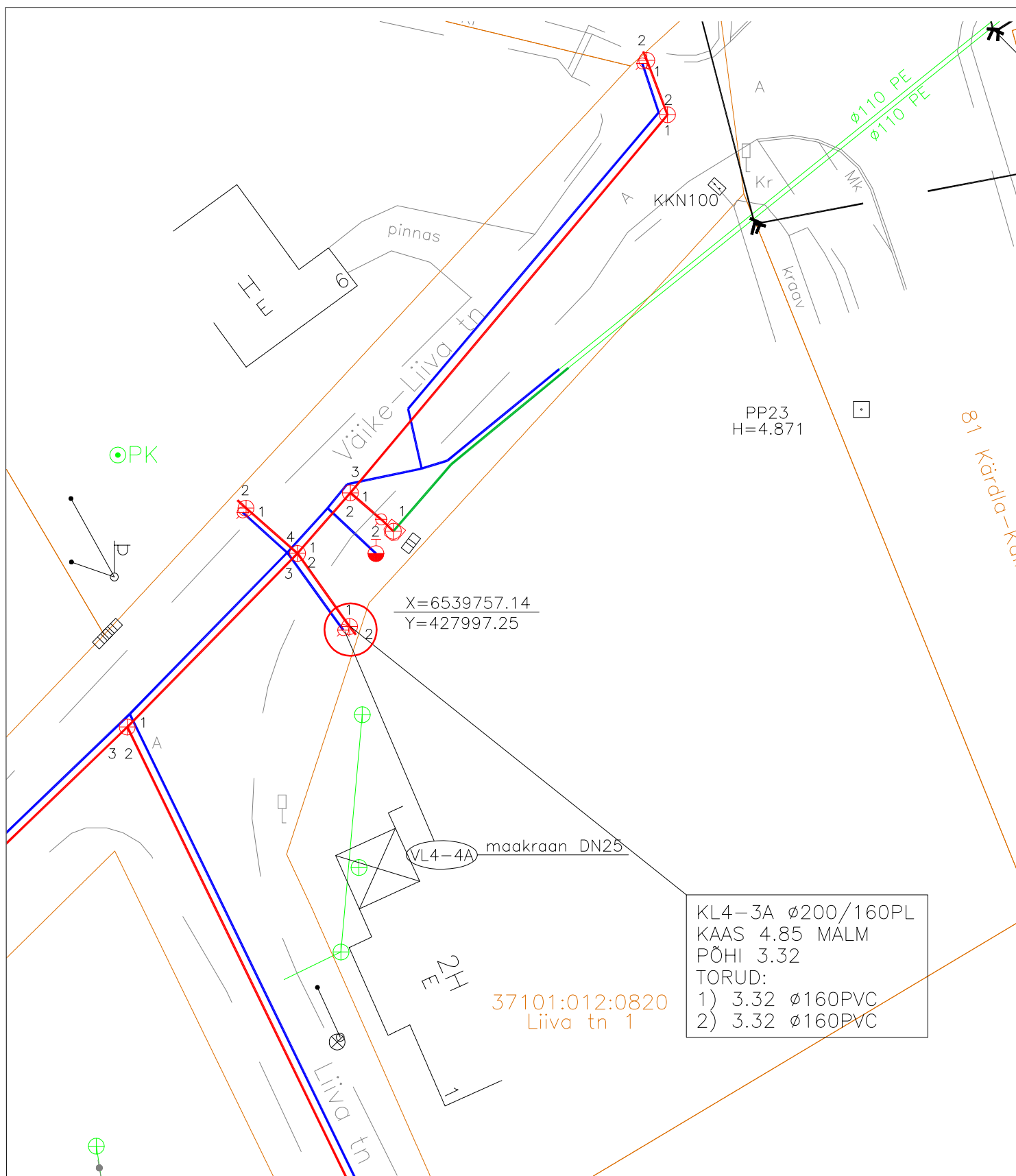
1. Kinnistu ühendatakse Kärkla linna vee- ja kanalisatsioonitorustikuga peale teenuslepingu sõlmimist Kärkla Veevärk AS-iga, milleks:
 - anda üle Kärkla Veevärk AS-ile rajatud torustike teostusjoonised;
 - esitada torustikud ja sõlmed ülevaatuseks ja katsetuseks Kärkla Veevärk AS-ile.

Lisad: skeem 1.

Tehnilised tingimused kehtivad 1 aasta.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Kattel
AS Kärkla Veevärk
juhataja



TINGMÄRGID

- | | | | |
|---|---------------|---|--------------------------------|
|  | KINNISTU PIIR |  | OLEMASOLEV KANALISATSIOONITORU |
|  | LIITUMISPUNKT |  | OLEMASOLEV VEETORU |

Kärdla Veevõrk AS

10.10.2023

Asukoht: Liiva tn 1, Kärdla linn, Hiiumaa

Joonis: TT skeem

TAOTLUSE ESITAJA

Nimi / ärinimi Kuused OÜ		Isiku- või registrikood 12656409	
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Kärdla linn, Metsa tn, 35a	Sihtnumber 92413	Maakond Hiiu maakond
	Telefon 526 7075	e-post arno@aaarhitektid.ee	
Kontaktisik	Nimi Arno Kuusk		
	Telefon 526 7075	e-post arno@aaarhitektid.ee	

VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Liiva tn 1 Kärdla linn Hiiumaa vald Hiiu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 37101:012:0820	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam	Toitefiider	Jaotusalajaam	Jaotusfiider

TOOTEVALIK

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks

SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÖTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv 3	Amprite arv 63 A
------------------	---------------------

ELEKTRILEVI TEGEVUSED

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

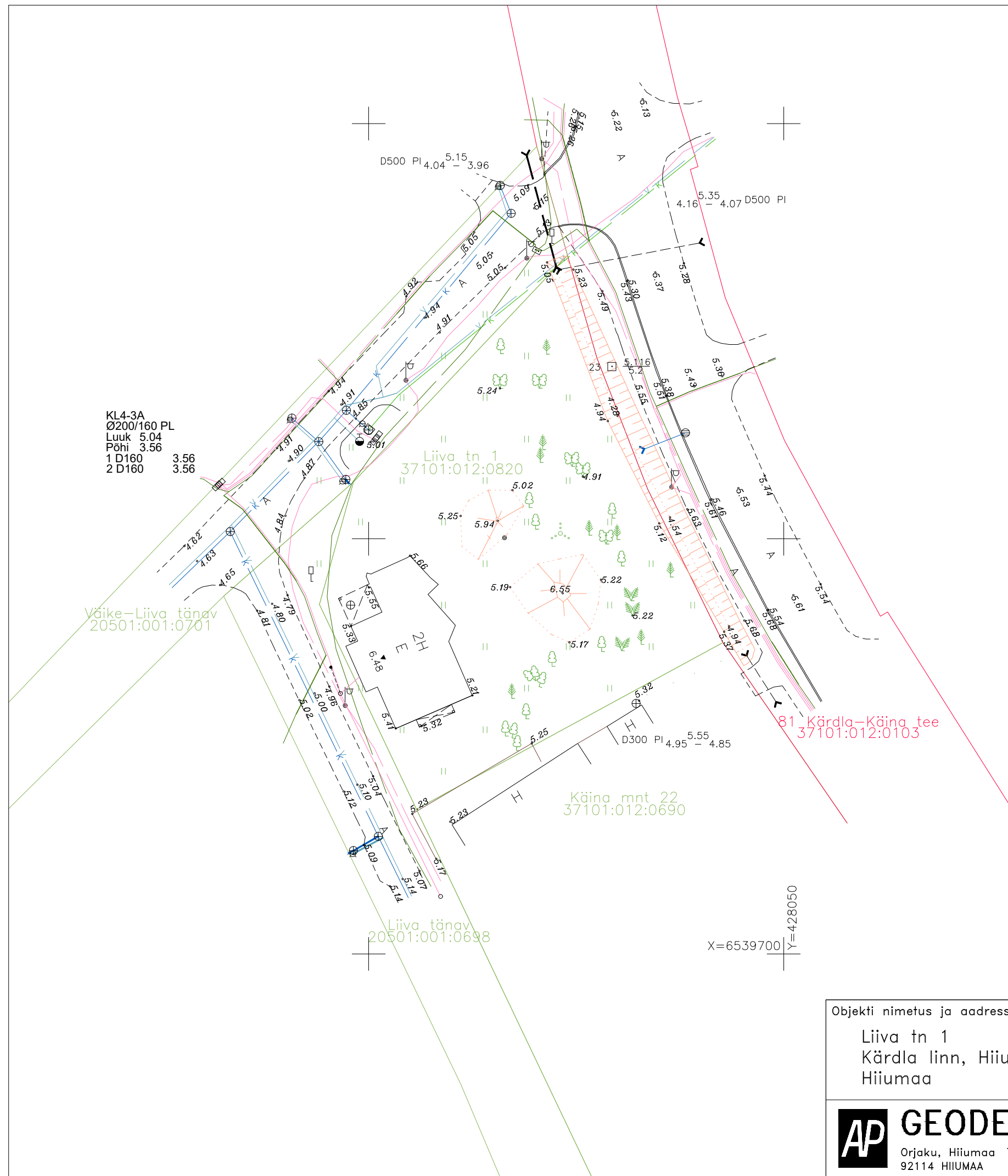
KLIENDI TEGEVUSED

1. Liiva tn 1, Kärkla linn, Hiiumaa vald, Hiiu maakond kinnistu elektrivarustus lahendatakse olemasoleva 0,4 kV õhuliini baasil. Olemasoleva alajaama Alato:(Hiiu) õhuliini fiidri F2 õhuliini mastist M13 näha ette uus 0,4 kV maakaabelliin. Objekti elektrivarustuseks planeerida kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
4. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
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 Enefit Connect OÜ elektrivõrgu inseneri poole (Hendrik Saarnak, tel. 5682 2265, Hendrik.saarnak@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.

TEHNILISTE TINGIMUSTE KOOSTAJA

Nimi: Hendrik Saarnak
Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
+37256822265 | Hendrik.Saarnak@enefit.ee

Koostatud: 12.10.2023
Kehtib kuni: 12.10.2025



KL4-3A
Ø200/160 PL
Luuk 5.04
Põhi 3.56
1 D160 3.56
2 D160 3.56

Väike-Liiva tänav
20501:001:0701

Liiva tänav
20501:001:0698

Liiva tn 1
37101:012:0820


Käina mnt 22
37101:012:0690

81 Kärkla-Käina tee
37101:012:0103

X=6539700
Y=428050

MÄRKUS: Koordinaadid L-EST'97 süsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis
Lähtepunktid: Hades Invest GNSS-võrk
HKAR 6540128.37 427406.05 16.76

Katastriüksuste piirid informatiivsed
Maa-ameti avaandmed 31.01.2023

Objekti nimetus ja aadress Liiva tn 1 Kärkla linn, Hiiumaa vald Hiiumaa	Jooniste arv 1	Joonise nr. AP22_155-1
	Joonise sisu	Mõõtkava 1:500
	Maa-ala plaan tehnovõrkudega	
	EG/EP 10285050-0001	
 GEODEESIA OÜ Orjaku, Hiiumaa TEL. +372 6779396; +372 5042248 92114 HIUMAA apgeodeesia@apgeodeesia.ee	Mõõtis E.Raudkep	Töö nr. AP22_155
	Joonestas T.Vikerpuur	Kuupäev 13.02.2023
Kontrollis		Bentley PowerCivil V8i

3.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolte kohustused

Planeerimisseaduse § 3 kohaselt kuuluvad planeeringu juurde lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajadusel nende järjekorra kohta. Planeeringu elluviimine on tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine.

Tegevuste järjekorda või sisu võib muuta kui see on mõistlik ja võimalik, ei ole detailplaneeringu põhilahendusega vastuolus ning on kõikide seotud osapooltega kooskõlastatud.

Planeeritud tegevuste 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. Projekteerimine

Projekteerimistööde aluseks on käesolev detailplaneering. Vajadusel võib detailplaneeringu täpsustamiseks kohalik omavalitsus 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.

Olulisemad projekteerimistööd:

- tänavalt mahasõit ja krundisisene juurdepääsutee, parkimiskohad;
- hooned;
- tehnovõrgud ja -rajatised.

Projekteerimistööd võib lahendada põhihoone ehitusprojekti ning selle eriosade koosseisus, või eraldiseisva projektiga.

Osapoolte kohustused:

Planeeritud projekteerimistööde teostamiseks puudub avalik huvi ning nendega seotud tööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik, kinnisasja omanik või muu seaduses sätestatud isik. Tellija peab järgima, et töö teostaja täidaks tegevusalal tegutsemise kvalifikatsiooninõudeid ning vajadusel täidaks nende tõendamise kohustust.

Tehnovõrgu ja -rajatise projekteerimisel tuleb järgida võrguvaldaja poolt või kasutatavate elementide tootja poolt seotud tingimusi.

Omandisuhted:

Projekteerimistööde tulemuse autoriõigusi ja muid omandisuhteid reguleerib tellija ja teostaja vaheline leping.

3.1.2. Ehitamine

Lähtuvalt projekteeritud ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest, tuleb ehitustööde teostamiseks taotleda ehitusluba või teavitada pädevat asutust (üldjuhul kohalik omavalitsus).

Olulisemad ehitustööd:

- rajatakse mahasõit tänavalt ning juurdepääsutee, krundisisesed liikumispääsuteed, sõidukite parkimiskohad ja manööverdamisalad;
- rekonstrueeritakse ja laiendatakse olemasolev elamu ning püstitatakse abihooned;
- teostatakse liitumine tsentraalsete tehnovõrkudega ja rajatakse krundisisesed võrgud.

Osapoolt kohustused:

Planeeritud ehitustööde teostamiseks puudub avalik huvi ning nendega seotud tööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik, kinnisasja omanik või muu seaduses sätestatud isik. Tellija peab järgima, et töö teostaja täidaks tegevusalal tegutsemise kvalifikatsiooninõudeid ning vajadusel täidaks nende tõendamise kohustust.

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

Omandisuhted:

Tehnovõrkude ja -rajatiste omanik kuni krundi liitumispunktini on üldjuhul tehnovõrgu kaudu teenust pakkuv ettevõtte. Ehitustööde tulemuse valminud hoone ja krundisisesed rajatiste omanikuks jääb peale ehitustööde lõppu üldjuhul 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 mõjuga, paljud lühiajalised ning ei oma seetõttu arvestatavat mõju.

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

- planeeringualal ei paikne loodusvarasid, mida saaks ehitustegevuses kasutada, kogu vajaminev materjal tuleb kohapeale transportida mujalt. Ehitustegevuses kasutatavate materjalide mahte ei ole võimalik detailplaneeringu koostamise raames hinnata, kuid materjalide ning vee kogustesse tuleb suhtuda säästvalt;
- 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 ehitamisega ning sellega kaasnevad mõjud on ajutised;
- ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb regulaarselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekkesid);
- kui planeeritud tegevuste käigus järgitakse nii kohaliku omavalitsuse territooriumil kui riiklikult kehtestatud norme, siis eeldatavalt ei ületa jäätmete käitlemisel tekkinud mõju piirkonna keskkonnataluvust.

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

Liiva tn 1 detailplaneeringu koostamise ning finantseerimise leping nr 4-4/12

Kärdla

(digitaalallkirja andmise kuupäev)

Hiiumaa Vallavalitsus (registrikood 77000424, aadress Keskväljak 5a, 92413 Kärdla linn, Hiiumaa vald, Hiiu maakond) (edaspidi *tellija*), keda esindab vallavanem Hergo Tasuja,

Lanmel Projekt OÜ (registrikood 11269610, aadress Harju maakond, Rae vald, Järveküla, Vana-Tartu mnt 22-1, 75304), keda esindab juhatuse liige Meelis Pielberg (edaspidi *huvitatud isik*),

ja

AA Arhitektid OÜ (registrikood 11484739, aadress Telliskivi 60A, 10412 Tallinn), (edaspidi *töövõtja*), keda esindab juhatuse liige Margus Veskimäe,

edaspidi nimetatud eraldi ka *pool* ning koos ja ühiselt *pooled*,

sõlmisid, tuginedes Hiiumaa Vallavolikogu 15.06.2023 otsusele nr 135 „Kärdla linnas Liiva tn 1 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“, detailplaneeringu koostamise ning finantseerimislepingu (edaspidi *leping*) alljärgnevatel tingimustel.

1. Lepingu eesmärk ja ese

- 1.1. Lepingu eesmärgiks on määrata kindlaks **Kärdla linnas Liiva tn 1 kinnistu** detailplaneeringu (algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 15.06.2023 otsusega nr 135) (edaspidi *detailplaneering*) koostamisel ning detailplaneeringu koostamise rahastamisel tellija, huvitatud isiku ja töövõtja vaheline õigussuhe.
- 1.2. Lepinguga tellib tellija töövõtjalt detailplaneeringu koostamise (edaspidi ka *töö*), töövõtja kohustub töö tegema ja huvitatud isik kohustub maksma töövõtjale selle eest tasu.
- 1.3. Töö maht ja tööle kehtestatud nõuded on sätestatud lepingu dokumentides ja töö tegemist reguleerivates õigusaktides. Tööde hulka kuulub ka selliste ülesannete täitmine ja nende tööde tegemine või teenuste osutamine, mis ei ole lepingu dokumentides otseselt nimetatud, kuid mille tegemine on vajalik lepingus ettenähtud tulemuse saavutamiseks.
- 1.4. Detailplaneeringu alana mõistetakse Kärdla linnas Liiva tn 1 asuvat kinnistut, katastritunnus 37101:012:0820, üldpind 1749 m², sihtotstarve elamumaa 100% .

2. Lepingu dokumendid

- 2.1. Termin „leping“ all mõistetakse lepingu tähenduses kõiki lepingu dokumente. Lepingu dokumendid koosnevad lepingust ja lepingu lisadest. Lepingu juurde kuuluvad lepingu sõlmimise ajal järgmised lisad:
 - 2.1.1 Lisa 1 – Hiiumaa Vallavolikogu 15.06.2023 otsus nr 135 „Kärdla linnas Liiva tn 1 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ koos selle lisade ja seletuskirjaga.

3. Detailplaneeringu koostamise rahastamine ja töö eest tasumine

- 3.1. Detailplaneeringu koostamise rahastamist finantseerib täies ulatuses huvitatud isik. Huvitatud isik kohustub tasuma kulud, mis on seotud detailplaneeringu koostamise ja menetlemisega vastavalt huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahelisele kokkuleppele.
- 3.2. Tasu sisaldab kõiki töövõtja tehtud kulutusi töö tegemisel lepingu raames ja autoritasu.
- 3.3. Makse(d) tasutakse huvitatud isiku poolt detailplaneeringu koostaja arvelduskontole detailplaneeringu koostaja arve alusel.

4. Tellija kohustused ja õigused

4.1. Tellija on kohustatud:

- 4.1.1. andma töövõtjale üle tellija valduses olevad töö tegemiseks vajalikud andmed ja dokumendid;
- 4.1.2. edastama töövõtjale mistahes informatsiooni, mis tellija parima äranägemise kohaselt võib aidata kaasa tööde kiiremale ja optimaalsemale tegemisele;
- 4.1.3. teavitama töövõtjat viivitamatult asjaoludest, mis võivad takistada tööde nõuetekohast tegemist;
- 4.1.4. tegema koostööd kaasatavate asutuste ja organisatsioonidega, sh lähteandmete kogumine, informatsiooni vahetamine;
- 4.1.5. tegema planeerimisseaduses sätestatud menetlustoimingud;
- 4.1.6. arvestama töövõtja ja huvitatud isiku seaduslikke, mõistlikke ning põhjendatud ettepanekuid detailplaneeringu menetlemisel;
- 4.1.7. võtma vastu lepingu tingimustele ja õigusaktidele vastava töö.

4.2. Tellijal on õigus:

- 4.2.1. anda töövõtjale suuniseid ja teha põhjendatud ettepanekuid töö koostamiseks;
- 4.2.2. mittenõustumisel töövõtja tehtud tööga nõuda ekspertiisi teostamist. Ekspertiisi kulud kannab tellija. Kui tellitud ekspertiisi kohaselt oli töövõtja töö vastuolus kehtivate õigusaktide või hea tava ja praktikaga, on tellijal õigus ekspertiisi maksumus töövõtjalt sisse nõuda. Ekspertiisi teostamise ajaks võib tellija peatada töö koostamise;
- 4.2.3. nõuda töövõtjalt lepingujärgse töö vajalikul tasemel vormistamist ja tellijale üleandmist.

5. Töövõtja kohustused ja õigused

5.1. Töövõtja on kohustatud:

- 5.1.1. juhinduma töö tegemisel lepingust, kehtivatest projekteerimis- ja ehitusnormidest, heast projekteerimis- ja ehitustavast ning detailplaneeringu koostamist reguleerivatest sätetest;
- 5.1.2. kasutama töö tegemisel vajaliku ja piisava kvalifikatsiooniga tööjõudu, kelle haridus, oskused ja kogemused vastavad planeerimisseaduses esitatud nõuetele. Tellijal on õigus nõuda alltöövõtjate või kaasatud spetsialistide väljavahetamist töövõtja kulul, kui nimetatud isikud teevad töid mittekohaselt;
- 5.1.3. hankima töö tegemiseks vajalikud avalikult kättesaadavad materjalid;
- 5.1.4. teatama tellijale ja huvitatud isikule koheselt kõigist asjaoludest, mis võivad ohustada töö tegemist lepingu kohaselt;
- 5.1.5. viima sisse tellija või tema poolt volitatud isiku poolt nõutavad muudatused ja parandused;

- 5.1.6. valmistama ette avalike väljapanekute ja avalike arutelude korraldamise materjalid, sh kirjad, kutsed, teated jms ning tutvustama tööd avalikel aruteludel ning andma oma pädevuse piires selgitusi;
- 5.1.7. esitama tellijale ja huvitatud isikule kirjalikult oma seisukohad avalikel aruteludel ja avalikel väljapanekutel esitatud vastuväidetele ja ettepanekutele ning nõustama vajadusel planeeringuvaidluste korral;
- 5.1.8. tagama, et dokumentatsioon võimaldab detailplaneeringut vastu võtta ja kehtestada. Juhul, kui detailplaneeringusse tehakse parandusettepanekuid või avastatakse puudusi, mis takistavad detailplaneeringut kehtestada, kohustub töövõtja sellised puudused kõrvaldama lühima võimaliku ajaga ning selliseid töid ei loeta lisatöödeks;
- 5.1.9. esitama enne detailplaneeringu kehtestamise kohta otsustuse tegemist tellijale detailplaneeringu koos kõikide lisadega vähemalt 1 (ühes) eksemplaris eesti keeles paber kandjal ja 1 (ühes) eksemplaris identse informatsioonina digitaalsel kujul (pdf ja dwg formaadis ja vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50).

5.2. Töövõtjal on õigus:

- 5.2.1. saada tellijalt töö tegemiseks vajalikud andmed ja dokumendid;
- 5.2.2. saada huvitatult isikult töö eest tasu vastavalt lepingus sätestatud tingimustele;
- 5.2.3. nõuda huvitatult isikult lepinguga määratud maksetähtaegade rikkumise korral viivist 0,05% tasumisele kuuluvast summast iga viivitatud kalendripäeva eest, kuid kokku mitte rohkem kui 20% viivitatud summast;
- 5.2.4. kasutada töö koostamiseks teisi isikuid/alltöövõtjaid, jäädes ise vastutavaks lepingu täitmise eest;
- 5.2.5. arvestades töövõtja erialaseid teadmisi ja kogemusi, teha tellijale põhjendatud ettepanekuid töö lahenduste osas.

6. Huvitatud isiku õigused ja kohustused

6.1. Huvitatud isik on kohustatud:

- 6.1.1. maksma töövõtjale tasu töö tegemise eest. Huvitatud isik kohustub kandma ka kõik muud detailplaneeringu koostamisega ja menetlemisega seotud vajalikud kulud, kaasa arvatud vajalike analüüside ja ekspertiiside tegemise kulud ning kohustub need nõudmisel hüvitama tellijale või töövõtjale;
- 6.1.2. tasuma töövõtjale töö eest vastavalt lepingu punktis 3.3. sätestatule;
- 6.1.3. maksma töövõtjale tema nõudel viivist tähtaegselt tasumata summadelt 0,05% iga viivitatud kalendripäeva eest, kuid kokku mitte rohkem kui 20% viivitatud summast;
- 6.1.4. sõlmima enne detailplaneeringu kehtestamist tellijaga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohase halduslepingu sama paragrahvi lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks kandmiseks.
- 6.1.5. Juhul, kui detailplaneeringut ei kehtestata, ei hüvitata huvitatud isikule lepingu alusel tasutud summasid ning huvitatud isik on kohustatud tasuma kõik lepingu alusel veel tasumata summad.

6.2. Huvitatud isikul on õigus:

- 6.2.1. teha tellijale ettepanekuid seoses detailplaneeringu koostamisega.

7. Autoriõigused

- 7.1. Autoriõigused kõigile töö raames loodud teostele lähevad tellijale üle jooksvalt, st kohe pärast iga autoriõiguse mõistes teose mõistele vastava töö osa valmimist, ilma et oleks vajalik vastava töö osa tellijale üleandmine või esitamine. Autoriõigused lähevad üle seadusega lubatud maksimaalses ulatuses. Tasu autoriõiguste eest on hõlmatud töö eest lepingujärgselt makstava tasuga. Samaaegselt autoriõiguste üleminekuga tellijale saab töövõtja automaatselt lihtlitsentsi vastavate teoste kasutamiseks ulatuses, mis on vajalik lepingu edasiseks täitmiseks, sh õiguse vastavate teoste muutmiseks ja reprodutseerimiseks. Töövõtja võib vastavat litsentsi all-litsentsida ainult tema poolt lepingu täitmisel kasutatavatele isikutele ja ainult ulatuses, mis on vajalik lepingu täitmiseks. Autoriõiguste üleminek jääb kehtima ka juhul, kui leping lõppeb mis tahes põhjusel ennetähtaegselt ja/või ilma töö lõpliku üleandmiseta.
- 7.2. Koos varaliste õiguste eelsätetatud üleminekuga annab töövõtja tellijale jooksvalt ka seadusega lubatud maksimaalse ulatusega tähtajatu ainulitsentsi töö raames loodavatele teostele laienevate isiklike õiguste kasutamiseks territoriaalsete ja ajaliste piiranguteta koos all-litsentside andmise õigusega ning loobub tellija suhtes igasugusest õigusest nõuda vastavate teoste kasutamise lõpetamist. Eelsätetatud litsentsi ja õigusest loobumise tasu on hõlmatud töö eest lepingujärgselt makstava tasuga. Töövõtjal ei ole õigust käesolevas punktis autori isiklike õiguste kasutamiseks tähtajatult sõlmitud litsentsilepingut korraliselt üles öelda.
- 7.3. Töövõtja kohustub tagama, et töö, töö teostamine ega töö kasutamine ei riku kolmandate isikute õigusi, sh autoriõigusi.
- 7.4. Juhul, kui töö, töö teostamine või töö kasutamine rikub kolmandate isikute õigusi, vastutab rikkumise eest töövõtja. Töövõtja kohustub hüvitama kolmandatele isikutele tekitatud kahju ning rahuldama tellija eest kolmandate isikute poolt tellija vastu esitatud kahju hüvitamise nõuded.
- 7.5. Kogu töö käigus loodud ja tekkinud teave ja lahendused, mis ei vasta autoriõiguslikule teose mõistele, on samuti tellija omand alates vastava teabe või lahenduse loomisest või tekkimisest. Tasu teabe ja lahenduste eest on hõlmatud töö eest makstava tasuga.

8. Lepingu eseme üleandmine-vastuvõtmine, riisiko ja omandiõiguse üleminek

- 8.1. Töövõtja kooskõlastab valminud töö tellijaga ja huvitatud isikuga ning annab töö tellijale üle ja tellija võtab töö vastu üleandmise-vastuvõtmise aktide alusel. Tellija esindaja kontrollib enne vastuvõtmist, et töö vastab lepingu tingimustele. Kui töö on kooskõlas lepingu tingimustega, allkirjastavad töö või selle osa üleandmise-vastuvõtmise akti tellija ja töövõtja esindajad, kes on nimetatud lepingu punktides 11.1. ja 11.2. Juhul kui tellija esindaja keeldub valminud tööd vastu võtmast, kohustub töövõtja andma tellijale mõistliku lisaaja töö vastuvõtmiseks. Kui tellija esindaja ei võta ka lisaaja jooksul tööd vastu, loetakse töö tellija poolt vastuvõetuks.
- 8.2. Juhul kui töö üleandmisel-vastuvõtmisel avastatakse puudused (ebakvaliteetsus jms mittevastavus lepingutingimustele), fikseerib tellija esindaja puudused aktis, näidates selles ühtlasi mõistliku aja, et puudused kõrvaldada. Töövõtja tehtud tööd ei võeta vastu ega anta üle enne, kui töövõtja on töös esinenud puudused nõuete järgi ja ettenähtud tähtajaks kõrvaldanud.
- 8.3. Töös esinevad puudused kõrvaldab töövõtja oma kulu ja vahenditega.

9. Lepingu tähtaeg, muutmine ja lõpetamine

- 9.1. Leping jõustub allkirjutamise momendist ja lõpeb poolte vaheliste lepinguliste kohustuste täieliku täitmise korral, poolte kokkuleppel, lepingus ja õigusaktides ettenähtud alustel.
- 9.2. Muudatused ja täiendused käesolevale lepingule kehtivad üksnes siis, kui need on vormistatud kirjalikult ja alla kirjutatud poolte esindajate poolt.
- 9.3. Tellija võib lepingu üles öelda juhul, kui esineb mõni planeerimisseaduse § 129 lg-s 1 sätestatud asjaolu ja tellija otsustab detailplaneeringu koostamise lõpetada.
- 9.4. Tellija ja töövõtja võivad lepingust taganeda võlaõigusseaduses ette nähtud alustel ja korras.
- 9.5. Huvitatud isik võib lepingust taganeda ainult koos tellijaga ühiselt.

10. Kontaktisikud

- 10.1. Tellija kontaktisik lepinguga seonduvates küsimustes on Maria Reino; maria.reino@hiiumaa.ee; 5428 0393
- 10.2. Töövõtja kontaktisik lepinguga seonduvates küsimustes on Margus Vanameister; info@aarhitektid.ee; 5621 4955
- 10.3. Huvitatud isiku kontaktisik lepinguga seonduvates küsimustes on Meelis Pielberg; meelis.pielberg@gmail.com; 5089545

11. Lõppsätted

- 11.1. Lepingus reguleerimata küsimused lahendatakse vaidluse korral läbirääkimiste teel ja kui kokkulepet ei õnnestu saavutada, siis lahendatakse vaidlus kohtus.
- 11.2. Käesolev leping on allkirjastatud digitaalselt.

Poolte allkirjad:

Tellija

Hiiumaa Vallavalitsus
Keskväljak 5a
Kärdla
registrikood 77000424

Huvitatud isik

Lanmel Projekt OÜ
Vana-Tartu mnt 22-1
Järveküla
registrikood 11269610

Töövõtja

AA Arhitektid OÜ
Telliskivi 60A
Tallinn
registrikood 11484739

(allkirjastatud digitaalselt)

Hergo Tasuja

(allkirjastatud digitaalselt)

Meelis Pielberg

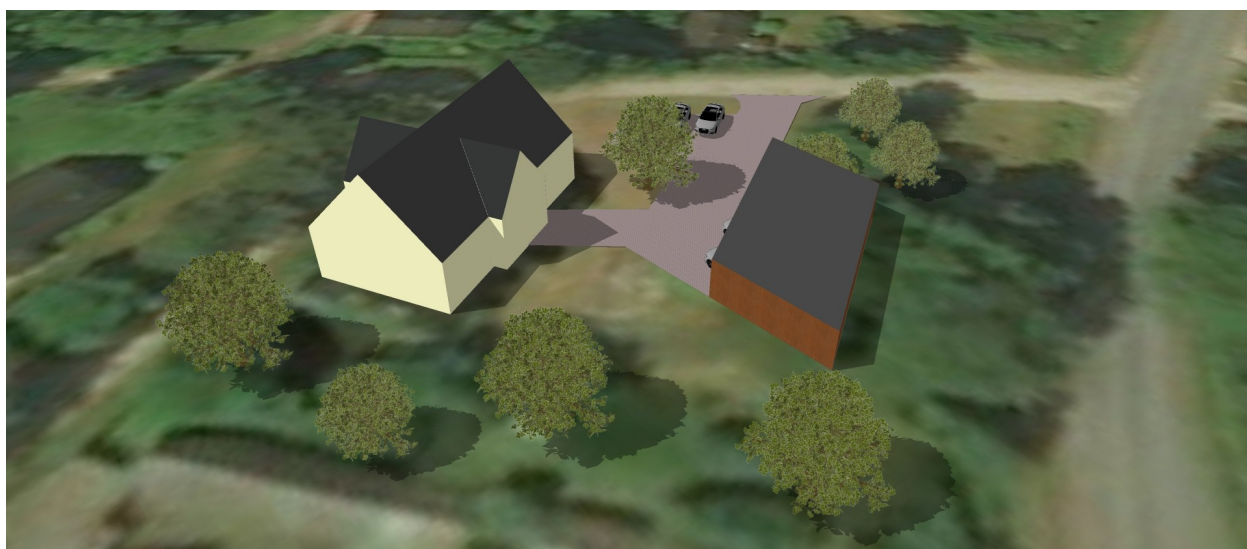
(allkirjastatud digitaalselt)

Margus Vanameister

5.1. Ruumilised illustatsioonid

Planeerimisseaduse § 135 lõike 4 kohaselt esitatakse kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks avalikul väljapanekul detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustatsioon.





6.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Planeerimisseaduse § 142 (7): kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

