



HIIU VALLAVALITSUS
Government of Hiiu Municipality

KORRALDUS

Kärdla

4.10.2017 nr 399

Projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu kohustuse puudumisel

Ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, § 28; Kärdla linna Heltermaa mnt 31 (katastritunnus 37101:005:0640, kinnistu nr: 593333) omaniku poolt 09.08.2017 esitatud taotluse ja OÜ Looge Arhitektuuribüroo poolt koostatud hotelli eskiisi alusel, annab Hiiu Vallavalitsus

k o r r a l d u s e :

1. Väljastada projekteerimistingimused (lisa) Hiiu vallas, Kärdla linnas, Heltermaa mnt 31 maaüksusel (katastritunnus 37101:005:0640, kinnistu nr: 593333) olemasoleva tööstushoone ümberehitamiseks majutushooneks.
2. Korraldus jõustub teatavaks tegemisest.
3. Korralduse peale on õigus esitada vaie Hiiu Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavaks tegemisest alates.

Reili Rand
vallavanem

Helika Villmäe
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

4 . 10 . 2017

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Käesolevad projekteerimistingimused väljastatakse detailplaneeringu kohustuse puudumisel Hiiu vallas Kärddla linnas, Heltermaa mnt 31 maaüksusel (katastritunnus 37101:005:0640, kinnistu nr: 593333) vanast katlamajast majutushoone kavandamiseks. Ehitustegevus on ehitusloakohustuslik, mistõttu on projekti koostamise aluseks vajalikud projekteerimistingimused.

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Hiiu Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75038612

Ametniku nimi: Jürgen Vahtra

Ametniku ametinimetus: arhitekt-planeeringute peaspetsialist

Taotluse andmed

Liik: Projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul

Number: 1711002/07938

Kuupäev: 09.08.2017

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:

Kärddla linnas, Heltermaa mnt 31 maaüksusel (katastritunnus 37101:005:0640, kinnistu nr: 593333).

Projekteerimistingimuste põhjendused:

Projekteerimistingimuste aluseks on 2241 m² suurne 100% tootmismaa sihtotstarbega krunt, millel asub 1970 ehitatud Muu tööstuse hoone ehitusaluse pinnaga 248 m². Tegu on 1990 -ndatel kasutusest välja jäänud vana katlamajaga. Kärddla Linnavalitsus kehtestas 17. märtsi 1999 korraldusega nr 111 detailplaneeringu Hiiu tänava- Heltermaa maantee ja Nuutri jõe vahelisele alale maakorraldusliku detailplaneeringu (ehitusõigusi ei sätestatud millega seati maaüksuse sihtotstarbeks lähtuvalt hoone kunagisest kasutusest tootmismaa. Hiiu Vallavolikogu otsustas 21.09.2017 otsusega nr 384 detailplaneeringu Heltermaa mnt 31 maaüksusel kehtetuks tunnistada. Kärddla linna üldplaneering toob välja, et tootmismaa hulka arvati ka katlamajasid teenindav maa. Maaüksus asub korterelamupiirkonna ning jõeäärse haljasala vahel. Teisel pool teed asub majutuskompleks. Teisi tootmisalasid lähipiirkonnas ei ole. Kärddla linna üldplaneering seab säästva ja kestva arengu põhimõtted, mille kohaselt tuleb ennetada keskkonnakahjusid, muuta tehiskeskkonda inimsõbralikumaks. Samuti on üldplaneeringu põhimõteteks olnud võimaluste loomine tootmismaa muutmine ärimaaks, mis „annab võimaluse vähendada tootmismahu ja kohapeal pakkuda erinevaid teenuseid ka senistest tootmishoonetes” (lk 14) . Maaüksusele tootmismaa funktsiooni määramisel lähtuti kunagisest katlamaja funktsioonist ning võimalusest kasutada hoonet laopinnana. Hetkel on tegu väikse tootmismaa üksusega, mis asub tundliku jõeäärse haljasala, korterelamute ning majutuskompleksi vahel. Piirkond on loodustundlik ning teisalt on eluhooned ning majutustegevus tundlik keskkonnahäiringute nagu müra, lõhn ja vibratsioon suhtes. Viimased häiringud tulenevad pigem aktiivsest

tootmistegevusest. Ka Kärkla linna üldplaneering (lk 14) toob välja, et „tootmismaa juhtfunktsiooniga maa-aladel toimub üldjuhul kohapeal töötlemine või tootmine, millega kaasneb suurem õhusaaste, jäätmete hulk ning võrreldes elamu-ja ärimaadega suuremad keskkonnariskid.” Võttes arvesse järgnevad kaalutlused, mille kohaselt määrati tootmismaa juhtfunktsioon lähtuvalt hoone kunagisest funktsioonist (katlamaja); hoone pole aastakümnete jooksul leidnud aktiivset kasutust tootmishooneks ning piirkonna lähiala ei soosi kõrgemate keskkonnahäiringutega tootmistegevust; kärklas on piisavalt kompaktsid tootmisalasid, kus on olemas taristu ja arenguperspektiiv; hoone kasutusele võtmine majutuskompleksi osana võimaldab eeldatavalt toetada äritegevust ning korrastada hoone ja selle lähiümbrus.

Projekteerimistingimuste sisu:

- Projekteeritavate hoonete lubatud kasutamise otstarve: 12111 hotell, motell, külalistemaja
- Maaüksuse katastriüksuse ehitusjärgne sihtotstarve: 100% ärimaa
- Maaüksuse piirid: ei muudeta
- Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: 1 (olemasolev)
- Lubatud suurim hoone ehitisealune pind: 330 m²
- Projekteeritavate hoonete maksimaalne kõrgus: 6 m
- Projekteeritava hoone asukoht: olemasolev hoone.
- Projekteeritava põhihoone maksimaalne korruselisus: 1
- Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - Lubatud katusetüüp põhimahul: kaldkatvus, madal viilkatus, lamekatvus
 - Väisviimistlus: puit
 - Lähtuda olemasoleva hotellikompleksi välisilmest.
- Piirde: 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.
- Maapind: krundi maapinna kõrguse muutmine üle 0,2 m juhul, kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutmine, võib toimuda ainult naaberkinnisasjade omanike nõusolekul.
- Projekteeritavate hoonete minimaalne kaugus maaüksuse piiridest: vastavalt olemasolevale hoonele
- Parkimine lahendada kinnistu siseselt. Sõidukite ümberpööramise ja juurdepääsu võimaluse tagamiseks näidata vajalik servituudiala Heltermaa mnt 29 kinnistul ning hankida selle omaniku kooskõlastus projektile.
- Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Kasutada ajakohast geodeetilist alusmõõdistust.
- Tehnovõrkude kavandamine:
 - Kanalisatsioon ja veetrassid:
 - Hankida tehnilised tingimused kanalisatsiooni- ja veetrassiga liitumiseks AS Kärkla Veevärgilt.
 - Näidata liitumispunktid ja trassid asendiplaanil
 - Elektrivõrguga liitumiseks taotleda võrguettevõtjalt tehnilised tingimused.
 - Sidevõrguga ühenduse kavandamiseks taotleda vastavalt teenusepakkujalt tingimused.
 - Sadeveed immutada maaüksuse piires.
- Juurdepääs tänavalt: olemasolev juurdepääs (Heltermaa mnt 29)

Muud tingimused:

- Projekti koostamisel lähtuda ajakohastest valdkonda reguleerivatest dokumentidest ja standarditest;

- Ehitusprojekt koostkõlastatakse ehitusloa menetluses Maanteeameti ja Päästeametiga. Enne ehitusloa taotlemist koostkõlastada projekt ja servituudiala Heltermaa mnt 29 korteriühistuga.
- Projekti asendiplaan koostada nõuetekohasele geodeetilisele alusmõõdistusele.
- projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates väljastamisest või kuni uute projekteerimistingimuste väljastamiseni;
- Maaüksuse katastriüksuse sihtotstarbe muutmise (ärimaaks) eelduseks on hotellile ehitusloa väljastamine.