

Reg. nr. 10058058
MTR - EP10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002

Tellija: **CANTER INVEST OÜ**
Registrikood: 10476442
Väike-Sadama tn 12, Kärdla linn,
Hiiumaa vald, Hiiu maakond 92411
Esindaja: Peeter Kondratjev, juhatuse liige
+372 56473347
peeter@kaubaveod.ee

Töö nr. 20 - 14

Detailplaneeringu algatamise otsus:
23. jaanuar 2020. a. nr. 178
Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus:
..... 202.... a. nr.
Detailplaneeringu kehtestamise korraldus:
..... 202.... a. nr.

KÄRDLA LINNA UUS TN 12 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING ESKIISLAHENDUS

Hiiumaa vald, Hiiu maakond



Vaade Uus tn 12 maaüksusele.
(foto Maa-amet, september 2020)

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets

Kärdla, juuni 2021. a.

KÖITE KOOSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	4
1.2	Lähtesituatsioon	4
1.3	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	6
1.4	Planeeringu järgse krundi tabel	6
1.5	Olulisemad arhitektuurinõuded	6
1.6	Planeeringuala tehnilised näitajad	7
1.7	Tehnovõrkude lahendus	7
1.8	Tehnovõrkude koridorid	9
1.9	Tulekaitse abinõud	10
1.10	Keskkonnakaitsenõuded	10
1.11	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	11
1.12	Piirkonna turvalisus	11
1.13	Planeeringu realiseerimine	12

2. JOONISED

2.1	Asukoha skeem	M 1 : 5000	14
2.2	Tugiplaan	M 1 : 500	15
2.3	Põhiplaan	M 1 : 500	16
2.4	Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku plaan	M 1 : 5000	17

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast	19
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	21
3.3	Hiiumaa Vallavolikogu otsus 23. jaanuar 2021. a. nr. 178 „Kärdla linna Uus tn 12 detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.“	22
	Lisa 1 „Hiiumaa Vallavalitsuse lähteseisukohad Kärdla linna Uus tn 12 maaüksuse detailplaneeringule.“ ...	23
	Lisa 2 „Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse eelhinnang Hiiu maakonnas Hiiumaa valla Kärdla linna Uus tn 12 maaüksuse detailplaneeringule.“	27
3.4	Hiiumaa vald Kärdla Osavalla Valitsuse kiri 31. jaanuar 2020. a. nr. 8 3/54 „Detailplaneeringu algatamisest teavitamine.“	29
3.5	Keskkonnaameti kiri 07. veebruar 2020. a. nr. 6 5/20/1648 2 „Seisukoht Uus tn 12 maaüksuse detailplaneeringu keskkonna mõju strateegilise hindamise eelhinnangu eelnõu kohta.“	30

4. KOOSKÖLASTUSED

4.1	Kooskõlastuste koondnimekiri	32
4.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel	

5. JOONISTE DIGITAALSETE KIHTIDE ÜLDINE INFO JA PLANEERINGULAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTIDE NIMEKIRI *(lisatakse peale võimalikku detailplaneeringu kehtestamist)*

- 5.1 Jooniste digitaalsete kihtide üldine info
- 5.2 Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri tabelina

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Kärkla linnas asuvat Uus tn 12 (katastritunnusega 37101:004:0004 ja olemasoleva sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa 100%) maaüksust.

1.1.2 Planeeringu eesmärgid

Detailplaneeringu algamise põhjuseks maaüksuse omaniku soov endist ambulatooriumi hoonet võtta kasutusele korterelamuna ja seda täiendavalt laiendada. Samuti soovitakse maaüksusele püstitada kaks hooajalise majutuse hoonet.

Kärkla linna üldplaneeringuga on määratud maa-ala juhtfunktsiooniks 100% üldkasutatava hoone maa. Koostatav planeering on üldplaneeringut muutev, sest on vaja muuta maaüksuse juhtfunktsiooni.

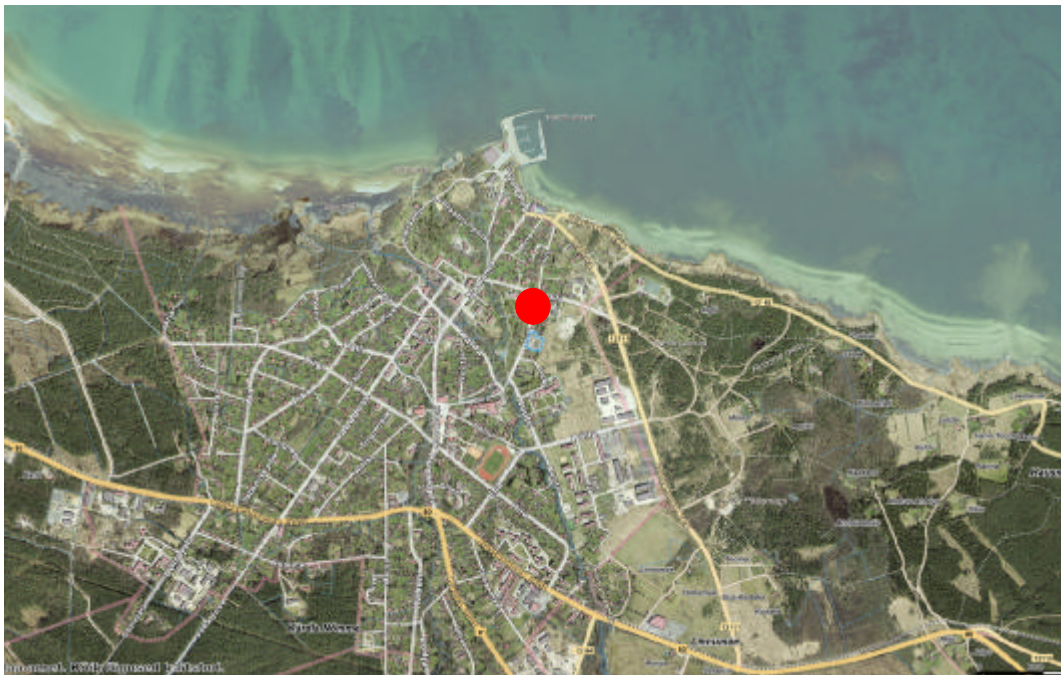
Planeeringu eesmärgiks on Uus tn 12 maaüksusele ehitusõiguse koos olulisemate arhitektuurinõuete ja hoonestusala määramine olemasoleva hoone laiendamiseks, avalikule teele juurdepääsu ning vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

1.2 LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

- Hiiumaa Vallavolikogu otsus 23. jaanuar 2021. a. nr. 178 „Kärkla linna Uus tn 12 detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“
Lisa 1. „Hiiumaa Vallavalitsuse lähteseisukohad Kärkla linna Uus tn 12 maaüksuse detailplaneeringule.“
Lisa 2. „Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse eelhinnang Hiiu maakonnas Hiiumaa valla Kärkla linna Uus tn 12 maaüksuse detailplaneeringule.“
- Keskkonnaameti kiri 07. veebruar 2020. a. nr. 6 5/20/1648 2 „Seisukoht Uus tn 12 maaüksuse detailplaneeringu keskkonna mõju strateegilise hindamise eelhinnangu eelnõu kohta.“
- Hadwest OÜ poolt 20. jaanuar 2020. a. koostatud "Uus tn 12 topo-geodeetiline uuring" asendiplaan M 1 : 500, töö nr. T-19-453.
- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (Rahandusministeeriumi 20. märts 2018. a. käskkiri nr. 1.1-4/65).
- Kärkla linna üldplaneering (kehtestatud 21. juuni 2012.a. määrusega nr. 35).
- Kärkla linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne.

1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus



Joonis 1. Situatsiooniskeem

Planeeringuala asub Kärkla linna kirdeosas Uue tänava ääres. Maaüksus on hoonestatud, maaüksusel asuvad endine ambulatooriumi hoone, kelder ja kaks kuuri. Hoonestatud maa-ala on valdavalt kaetud hooldatud rohumaaga. Maa-ala asuvad üksikud leht- ja viljapuud. Maapind on Kärkla mõistes võrdlemisi reljeefne. Maapinna kõrgus tõuseb idast läände vahemikus 4,6 m kuni 7,2 m.

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

Planeeringuala piirneb läänest Uue tänavaga, teisel pool tänavat paiknevad Kärkla linnapark ning lauluväljak. Põhjast piirneb planeeritav maaüksus Uus tn 14 ja lõunast Uus tn 10 ning Rahu tn 1 maaüksustega. Planeeringuala piirneb idast Posti haljasala maaüksusega.

Kärkla linna üldplaneering on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks määranud üldkasutatava hoone maa.

1.2.3 Kontaktvõondi analüüs. Funktsionaalsed seosed.

Planeeritava maa-ala näol on tegemist hoonestatud maaüksusega, mille ümbruses asuvad eluhooned ja looduskaitsealune linnapark.

Maaüksusest põhjas asub kolm ja lõunas neli hoonestatud elamukrunti koos hoovidega, mis on haljasribaga rohumaast eraldatud. Maaüksusest läände, teisele poole Uus tänavat jääb kaitsealune Kärkla linnapark. Maaüksusest idas on Posti haljasala maaüksus, kuhu on Kärkla linna üldplaneeringuga kavandatud uus eramurajoon.

Maaüksusest ca 150 m kagu suunas asub Hiiumaa haigla hoonetekompleks ning haiglat teenindav kopteriväljak, millest tuleneb ebaregulaarselt esinev müra.

Umbes 250 m kaugusel planeeringualast asub koolikompleks (Uus tn 4) ning Kärkla keskväljak jääb 500 m kaugusele. Hiiumaa spordikeskus kui staadion jäävad maaüksusest ca 500 m kaugusele. Uus tänav on aktiivselt kasutatav tänav, mida kasutatakse ligipääsuks üksikelamutele, linnapargis toimivatele ürituste külastamiseks kui ka linnast väljumiseks/sisenemiseks. Olemasolev tänavatevõrk tagab planeeringualale hea juurdepääsu.

1.2.4 Kehtivad piirangud ja kitsendused

1.2.4.1 Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgses Kärkla linna väärtuslikul maastikualal Kärkla linn (I klass);
- Ühisveevärgi veetoru (kaitsevõondi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m);
- Ühiskanalisatsiooni toru (kaitsevõondi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m);
- 0,4 kV maakaabelliin (kaitsevõond mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m);
- Side kaabelliin, sidekanalisatsioon (kaitsevõond on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse möttelise jooneni);
- Tänavakaitsevõondi piir, laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 5 meetrit.

1.2.4.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu ja sidevõrgu kaitsevõondide ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevõondi ulatus, kaitsevõondis tegutsemise kord ja kaitsevõondi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Ehitise kaitsevõondis, tegevused tee kaitsevõondis ja tee kaitsevõondi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Vee- ja kanalisatsioonitrasside ühise kasutuse osas kuni liitumispunktini sõlmitakse kokkulepe.
5. Enne krundi müüki seada krundi läbivatele tehnovõrkudele vajadusel servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
6. Väärtuslikul maastikualal kehtivad Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja hooldussoovitused. Kärkla linna hooldussoovitused: vanadele väärtuslikele puithoonetele oleks soovitatav koostada renoveerimis- ja restaureerimisjuhised, mida oleks võimalik majaomanikele tasuta levitada. Igati tuleks toetada vanemate väärtuslike puithoonete säästlikku renoveerimist.
7. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
8. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.

1.2.5 Kärkla linna üldplaneeringu muutmise

1.2.5.1 Üldplaneeringuga määratud sihtotstarbe osaline muutmise

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Kärkla Linnavalikogu 21. juuni 2012. a. määrusega nr. 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneeringut, kus planeeritava maa-ala juhtfunktsiooniks on määratud üldkasutatava hoone maa.

Kuna üldplaneeringus ei ole uut spordihalli kavandatud ega sellele võimalikke asukohti välja toodud, ei ole antud asukohas sellises mahus avaliku ehitise rajamisega arvestatud ning kavandatud juhtfunktsioonid ei ole täies ulatuses sobivad. Arvestades piirkonna iseloomu, kus maaüksus paikneb tiheasustusalal ning on ümbritsetud väikeelamute alaga, on kavandatud mahus korterelamu rajamine valitud asukohas sobilik. Maaüksus jääb keskusest jalakäigutee kaugusele ja olles ise väärkama ilmega, sobitub elamuala vahetusse lähedusse.

Käesolev detailplaneering näeb ette üldplaneeringu muudatuse, mille kohaselt planeeritava alale jääv ühiskondlike ehitiste maa juhtfunktsioon muudetakse korterelamu maaks.

Vastav muudatus kantakse üldplaneeringu põhijoonisele pärast detailplaneeringu kehtestamist.

1.3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringu eesmärgiks on Uus tn 12 maaüksusele ehitusõiguse määramine uue hoonestuse püstitamiseks.

Plaanil kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektidega.

Krundi uue hoonestuse planeerimisel lähtuda hoone funktsioonidest ja linnaehituslikust analüüsist. Hoonestus on vajalik projekteerida nii, et see oleks sobiv ajaloolisele linnasüdamikule, ega kahjustaks oluliselt väljakujunenud linnaehituslikke struktuure. Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Soovitav on kasutada ajaloolisele väikelinnale omaseid kaasajastatud arhitektuurilisi detaile ja materjale, ei ole soovitatav kasutada välisviimistluses suures mahus plekki või betoonelemente. Looduslikke materjale imiteerivaid materjale pole lubatud kasutada.

Hoone kompleks on lubatud kavandada maksimaalselt 700 m² ehitisealuse pindalaga ning maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m vastavalt põhiplaanile. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tuleleviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Nii hoonestusalale kui ka väljapoole hoonestusala võib istutada puid ja põõsaid. Kui hoonete, teede või teiste ehitiste rajamisele on vältimatu olemasolevate puude säilimine, tuleb need võimalusel ümber istutada. Hoonete ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus.

Kavandatud krundi võib piirata võrkaia või hekiga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Lubatud on kasutada nii statsionaarset piiret kui hekki. Piirete arhitektuursed lahendused täpsustatakse järgmistes projekteerimise etappides.

Samuti säilitatakse planeeritaval maa-alal olemasolevad üksikud puud hoonestatud ala ümber. Haljastus planeeritud krundil lahendatakse ehitusprojektiga.

Sõiduautode ja jalgrataste parkimine on ette nähtud krundi siseselt. Vajadusel busi parkimisvõimalus on ca 110 m kaugusel linnapargi ja kiriku parklas.

Planeeritud krundile on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada planeeritava juurdepääsutee äärde. Visuaalse reostuse vältimiseks on projekteerimise staadiumis soovitatav prügikonteineritele kavandada eraldi varjualune. Olmejäätmete vedu toimub linna territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Krundi omanikul on kohustuslik ühineda Kärkla linnas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

Heakorra raames teostatavad tööd peavad vastama Kärkla linna korra eeskirjale.

1.4 PLANEERINGU JÄRGSE KRUNDI TABEL

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala (m ²)	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	4218	Korterelamu maa, EK 80%, Majutushoone maa, AM 20%	Elamumaa 80%, Ärimaa 20%

1.5 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringu põhiplaanil on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhiplaanil näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele. Nii hoonestusalale kui ka väljapoole hoonestusala, võib ehitada erinevaid ehitisi, mis ei ole hooned. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega.

Uued hooned projekteerida kaasajast arhitektuuri stiili järgides ning selliselt, et need sobiks Kärkla kui peamiselt puithoonestusega ja roheline väikelinna väljakujunenud miljösse. Välisviimistluses on lubatud kasutada krohvi, puitu, kivimaterjale ja klaasi. Keelatud on kasutada plastikut ja naturaalseid materjale imiteerivaid ehitustooteid. Välisviimistluses ei ole soovitud mätaskatus ja voodrita freespalk seinad.

Hoone küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister 11. detsember 2018. a. kehtima hakanud määrusest nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ 10. juuli 2020. a. redaktsioonist.

Hoone planeerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada võimaliku radooniohuga ning tagada siseruumides EVS 840:2009 Radooniohutu hoone projekteerimine nõuded.

1.5.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 4
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 700 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 1280 m ²
Lubatud suurim 1. korruse suletud brutopind	- 700 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m*
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -
Katused:	kalded - 5° - 45°
	materjalid - katusekivi, värvitud plekk (katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), värvitud eterniit, laugel pinnal rullmaterjal
	tüüp - põhimahul viilkatus, abipinnal pult- ja viilkatus
Välisseinad	- puit, kivi, krohv, klaas
Nähtav sokliosia	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiaid	- puitaed, võrkaed, hekk
Hoone tulepüsivusklass	- TP3
Kasutusviis	- I (kolme ja enama korteriga elamu) II (majutushoone)

Ehitusõiguse määramisel on lähtutud pikaajalisest perspektiivist, et krundi oleks võimalik arendada etapiviisiliselt. Rekonstrueeritava ja rajatava hoone ümbrus ja rekonstrueeritav juurdepääsutee ning parkla planeeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatava projekti joonistega.

1.6 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeringuala suurus	- 4218 m ²
2. Planeeritud maaüksuse suurus	- 4218 m ²
3. Ehitisealune pind kokku	- 700 m ²
4. Planeeritud maaüksusi	- 1
5. Planeeritud ehituskrunte	- 1

1.7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualaga piirnevale Uuele tänavale jäävad olemasolevad Kärkla Veevärk AS ühisveevärgi veetorustik ja isevoolne kanalisatsioonitorustik.

Planeeringuala hoonestuse vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse linna vee- ja kanalisatsioonitrassidega, mille liitumispunktid on välja ehitatud.

Planeeritud hoonestuse välisvee- ja kanalisatsioonivarustus ning sisevee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse hoone projekti koosseisus.

Olemasolevate torude rekonstrueerimise vajadus selgitatakse välja sõltuvalt projekteeritavate hoonete tegelikust veetarbimisest. Kasutusest väljajäävad vee- ja kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 10. veebruari 1999. a. seadusest „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“.
- Vabariigi Valitsuse 25. juuni 2015. a. määrusest nr. 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.
- Hiiu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ja kasutamise eeskiri.
- Kärkla linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2014-2025.

1.7.2 Tulekustutusvesi

Planeeringuala väline tulekustutusvesi saadakse olemasolevast Uue tänava servas olevast veetorustikust ja sellele olemasolevatest hüdrantikaevudest. Hüdrandid vastavad tehnilistele nõuetele. Hüdrantidele on ette nähtud ligipääs piki tänavat ning päästeautode ümberpööramise võimalus on tagatud tänava ristmikel.

Tulekustutusvesi krundil tagatakse vastavalt Eesti standardi EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“, vaata ka seletuskirja peatükk 1.9 Tulekaitse abinõud.

1.7.3 Soojusvarustus

Kuna lähipiirkonnas ei asu soojatrasse, siis sellega liitumine ei ole majanduslikult otstarbekas. Kui tekib vajadus liituda tsentraalse küttega, siis tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused.

Planeeritud hoone küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka õhksoojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid kütteleid. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamise, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms.).

Kõik olulised (geoloogilised) uuringud ja täpsustused sh. maakütte puuraukude sügavused, vahekaugused jms. tehakse konkreetse krundi ehitusprojekti raames koos hoone projektiga.

Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015.a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja conserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrusest nr. 63 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ 10. juulil 2020. a. kehtima hakanud redaktsioonist.

1.7.4 Elektrivarustus

Põhiplaanil on tähistatud planeeringuala lähialale jäävad elektrirajatised: 0,4 kV maakaabelliinid, elektri jaotuskilbid ja liitumiskilbid.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse Uus tn 12 maaüksuse olemasoleva liitumiskilbi baasil. Liitumiskilbid ja jaotuskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist kuni hoonestuseni on planeeritud 0,4 kV maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu ümberehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektiga.

Uue tänavavalgustuse elektritoide saadakse olemasolevast tänavavalgustusest.

Projekteerimisel lähtuda:

1. Planeeringuala ja planeeritud krundi elektrivarustuse, sellega kaasneva olemasolevate klientide elektrivarustuse tagamise ja uue planeeritud krundi projekteerimise ja ehitamise tingimused määrab Elektrilevi OÜ.
2. Ümberehitatavate fiidrite skeemid, tehnilised omadused ja alajaama tehnilised näitajad täpsustatakse projekteerimisel.
3. Krundile nähakse ette sobilikku ja ligipääsetavasse kohta liitumiskilp. Liitumiskilbi asukoht tuleb valida nii, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1 m). Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ega transpordi liiklust. Reeglina peaks liitumiskilp olema teenindatav üldkasutatavalt territooriumilt.
4. Uute maakaabelliinide liinikoridorid ühildada võimalusel olemasolevate liinide koridoridega, teede ja kõrghaljastuse kõlvikute piiridega, toitepunktist kuni liitumiskilpideni.
5. Maakaabelliini ehitaja on kohustatud kaevetöödel rikutud teede katendid ja maa-ala taastama ning heakorrastama ehitustööde eelselt fikseeritud kujul kogu liinikoridori ulatuses.
6. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
7. 0,4 kV liinide, liitumiskilpide ja olemasolevate liinidega sidumise punktid on planeeringus eeldatavaks lahenduseks. See ei ole projekteerimisel tingimuslik.

1.7.5 Tänav- ja välisvalgustus

Planeeringuala piirne Uue tänavaga, kus on väljaehitatud tänavavalgustus. Olemasoleva tänavavalgustuse rekonstrueerimise vajaduse tekkimisel lahendatakse see eraldi projektidega, näiteks kergliiklustee rajamise või tänavaremondi käigus. Käesoleva detailplaneeringuga uut tänavavalgustust planeeritud ei ole. Kohalikul omavalitsusel (koostöös

valdkonna ettevõtjaga) analüüsida olemasolevate tänavavalguse valgustite rekonstrueerimist ja uute rajamist LED-valgustustehnoloogial tasuvusajale, kaaludes uute LED-valgustite soetamise hinnaklassi ja sellele kuluva energiakulu. Kaasaegse LED-valgustustehnoloogial tänavavalgustuse väljaehituse toetamine annab võimaluse luua energiasäästlik keskkond, mis ei hõlma kokku vaid kulusid, vaid suurendab ka eelkõige piirkonna turvalisust. Näiteks energiakulu kokkuhoiuga saab töös hoida kõiki tänavavalgusteid, mitte neid energiakulu kokkuhoiu nimel üle ühe valgusti välja lülitada.

Krundi sisene välisvalgustus lahendatakse projekteerimisstaadiumis, kus Uus tn 12 maaüksuse välisvalgustus, parklate valgustus ja kõnniteede valgustus tuleb lahendada järgmiselt, et pimedal ajal ei tekiks ülevalgustamist ning vähendaks võimalikku valgusreostust. Samuti peab arvestama, et valgustuslahendus ei segaks ega häiriks pimedal ja öisel ajal naaberkiinnistuste ning selle ümbruses elavaid elanikke.

Planeeritud krundi valgustamiseks pimedal ajal on ette nähtud teede ja platside servas valgustimastid ning hoonete lähiala valgustamiseks valgustid näiteks hoonete seinal, mille peamiseks eesmärgiks on energiasääst ja suurema liiklusturvalisuse tagamine. Valgustuse toiteliinid projekteerida maakaabelliinidega PVC-painttorudes ja valgustid LED-valgustustehnoloogial. Valgustid ei tohi pimestada teel liiklejaid ega häirida naaberkiinnistuste elanikke.

1.7.6 Sidevarustus

Põhiplaanil on tähistatud planeeringualale jääv sidekaabel ja sidekanalisatsioon. Siderajatised on lubatud lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult tehnovõrgu valdajaga.

Planeeringuala hoonestusel on olemasolev liitumine sidevõrguga.

Hoonete, teede ja parkimisalade ehitustööde teostamisel tuleb tagada olemasolevate võrkude säilimine ja tõrgeteta töö. Teede rajamisel säilivate siderajatiste kaitsevööndis tuleb määrata kindlaks nende täpne paiknemine ja sügavus, kutsudes eelnevalt kohale siderajatise valdaja (Telia Eesti AS järelevalve). Kaevetööd trasside kaitsevööndis tuleb teha käsitsi. Teede ja platside alla jäävatele side maakaablitele paigaldada poolitatud kaablikaitsesetorud. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on vähemalt 0,7 m, teekatete all vähemalt 1 m.

Planeeringu järgsel projekteerimisel peab projekti koostaja leidma lahenduse ja koostama projekti selliselt, et tagada kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks ja nende säilivus ehitustööde käigus vajadusel Telia töötavate ühenduste toimimise. Enne tööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseeritakse olemasolevate liinirajatiste asukohad.

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

Telia-le kuuluvate liinirajatiste väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse lepingute sõlmimine toimuvad Tellija kulul, vastavalt "Asjaõigusseaduse rakendamise seadusele" § 15.

Telia siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel. Sidekaablite paigaldamise osas sidekanalisatsiooni lepatakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.

Hoonete sisevõrk tuleb projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonesse vajalikumahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajad SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Jaotlas peab olema elektritoide seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrguga. Täiendavad krundisisese võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone nõrkvoolu projektiga.

Sidevõrguga täiendavaks liitumiseks, uute siderajatiste ja asendustrasside projekteerimiseks tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt kooskõlastada antud piirkonna tehnovõrgu valdajaga.

1.7.7 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu aluseks on olemasolevad planeeritava maa-ala kõrgusmärgid. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademeveete ärajuhtimine hoonetest ja naaberkrundidelt eemale. Tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkiinnistutele. Täpne vertikaalplaneerimise lahendus koos kõrgusmärkide määramisega antakse hoonete ja platside ehitusprojektide käigus, kui on teada uute hoonete täpne kuju ja paiknemine, katendite täpsed liigid, asukohad ja mahud ning krundidele projekteeritud trasside täpsed paiknemised ja kõrgused.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkla ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus, asendades selle kruusa ja drenliivaga.

Planeeringuala krundil tekkivad sademeveed on ettenähtud juhtida osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma krundil haljasalale ja koguda võimalikku sajuvee immutuskesti.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine ja sajuveete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.8 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Ehitusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

0,4 kV maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest

kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Side ehitise kaitsevööndi mõõtmed mõlemal pool sideehitist on 1 meeter sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitisele paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast.

Maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 meetrit.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 meetri sügavusele, on 2 meetrit.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.

1.9. TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja Eesti standardist EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus, Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Hooned planeeritaval alal on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 8,0 m. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on korterelamul I kasutusviis ja hooajalisel majutushoonel II kasutusviis.

Vastavalt Eesti standardi EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ on kahe hoone vaheline minimaalne kuja 8 m, v.a. juhul kui tule leviku piiramine on tagatud ehituslike või muude abinõudega või hoonetekompleksi osad on samast tuleohutusklassist, hoonete arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaartustest ja neid saab lugeda tuletõkkesektiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada olemasolevat Uut tänavat, Uue tänava põiktänavat ning juurdepääsuteed. Juurdepääsutee ja linna tänava rajamisel tuleb arvestada 18 tonnise päästeauto juurdepääsu vajadusega. Lähimad tulekustutuse tuletõrjehüdrandid asuvad Uus tn 18 maaüksuse ees ning Uus ja Rahu tänava ristmikul.

Planeeringuga nähakse ette uue maapealse hüdrandi püstitamise Põllu ja Pae tänava ristmiku lähedusse.

Olemasolevad tuletõrje veevõtukohad ning nende teeninduspiirkonnad on määratud Asukoha skeemil.

Tee veevõtukohani peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Tuletõrje veevõtukoha minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 30 m. Tuletõrje veevõtukoha teeninduspiirkonna kaugus veevõtukohast on 100 m. Väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on I ja II kasutusviisiga hoonel 10 l/sek ja kestvusega 3 tundi.

Hoones tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonetele veevõtukoha kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Uute hoonete projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Lääne Päästekeskusega.

1.10 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Planeeritav alale ega selle lähialadele ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi looduskaitsealuseid objekte. Seega kavandatava tegevuse mõju Natura 2000 aladele, elupaigatüüpidele jt. looduskaitsealustele objektidele on ebatõenäoline.

Planeeringualale ei jää kaitsealuste liikide registreeritud leiukohti ega Natura elupaigatüüpide esinemisalasid. Seega ei ole oodata olulist mõju kaitsealustele liikidele ega olulistele elupaigatüüpidele.

Muinsuskaitseobjektid planeeringualal ja lähialadel puuduvad, seega mõju kultuuriväärtustele puudub.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjätmete teke. Antud planeeringu puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusjätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjätmete taaskasutamiseks. Jätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud nõuetest.

Samuti kaasneb jäätmetekke hoonete kasutusperioodil. Jäätmed antakse üle jäätmekäitlejale. Juhul kui jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja Hiiumaa jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Planeeringuala paikneb Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Seega esineb antud piirkonnas kõrgendatud reostustundlikkus. Planeeringus tuleb ette näha planeeringuala reovete juhtimine reoveekanaliseerimisele. Samuti tuleb koguda sademeveed ja suunata need võimalusel sademevee kogumissüsteemi. Tingimuste järgimisel ei ole oodata olulist mõju veekeskkonnale, sh. põhjaveele ega pinnasele.

Tegevusega võib kaasneda valguse emissioon. Selle iseloom sõltub suuresti järgmistes etappides kavandatavatest valgustuslahendustest. Soovitatav on vältida ülespoole suunatud valgusteid ning valgusteid mis võiksid mõjuda häirivalt naabruses asuvatele üksikelamualadele. Kaasaegse korrektselt projekteeritud ja ehitatud valgustuslahenduse korral ei ole oodata olulist valgusreostuse teket.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju, mis nõuaks täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist.

Tänavalt tuleva liiklusrumade summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta 01. jaanuaril 2019. a. jõustunud „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist ning Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisega hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus.

Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule.

Tehnovõrkude trasside rajamisega hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööd lahendada projekteerimistööde käigus.

1.11 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse Uue tänava äärde rajatava korterelamu liikluskorraldus. Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Liikluse korraldamine planeeringualal toimub liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku ja Liiklusseaduse alusel kehtestatud nõuetele.

Tänavakaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 5 meetrit.

Uus tänav T3 ja Uus tn 12 krundile planeeritud sõiduautode parklate serva on planeeritud kergliiklusalad, mis tagab jalakäijate ohutu liiklemise sõidutee ääres.

Kergliikluse liikluskorraldus ja liiklusohutus tuleb tagada edasise projekteerimise käigus.

Mahasõitude ja krundi siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus.

Arendustegevusega seotud uute teede ja ristmike, samuti kergliiklusteede projekteerimine ja väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne hoonete ehitusloa väljastamist.

Arendaja peab arvestama liiklusrumade, vibratsiooni, õhusaaste ning muude võimalike mõjude võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Rahvaterviseseaduse“ alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a. määruses nr. 42 esitatud normmürataseme tagamiseks.

Parkimine lahendatakse planeeritava alal krundi siselisel.

Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel.

Krundile Positsioon 1 näeb normatiiv ette 21 sõiduauto parkimiskohta ja 19 jalgrataste parkimiskohta.

Planeeringuala hoonestus ehitatakse ja võetakse kasutusse etapiviisiliselt, sellest lähtuvalt selgub lõplik parkimiskohtade tegelik vajadus. Täpsem parkimiskohtade arv ja -lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Planeeritavate kruntide liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud joonisel Põhiplaan.

Planeeritud kruntide krundisisised katendid valitakse vastavalt omaniku soovile või haljastusprojektide lahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse tee-ehitusprojektiga, mis koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt.

1.12 PIIRKONNA TURVALISUS

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitusel edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid. Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonetel oleks konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hooned ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutataks kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil oleks hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoonete ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hooned oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

1.13 PLANEERINGU REALISEERIMINE

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud.

Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva katastriüksuse omanikku.

1.13.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Teede ja tehnovõrkude rajamine:

- Teedele ja tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine.

Projekteerimistööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub kas käesoleva detailplaneeringu või vajadusel kohaliku omavalitsuse väljastatavate täiendavate projekteerimistingimuste alusel.

Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte finantseerimisel ning tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel.

Elektrivõrgu kaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja elektrivarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni liitumispunktini ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusse.

Sidevõrgu kaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub kinnistu omaniku finantseerimisel ja Telia Eesti AS või mõne muu valdkonna teenusepakkuja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni krundi piirini ulatuvad kaablid Telia Eesti AS või mõne muu valdkonna teenusepakkuja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusse, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrasside ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel. Kohalik omavalitsus korraldab huvitatud isiku soovi korral sõlmitava lepingu alusel avaliku kasutusega tee hoolduse.

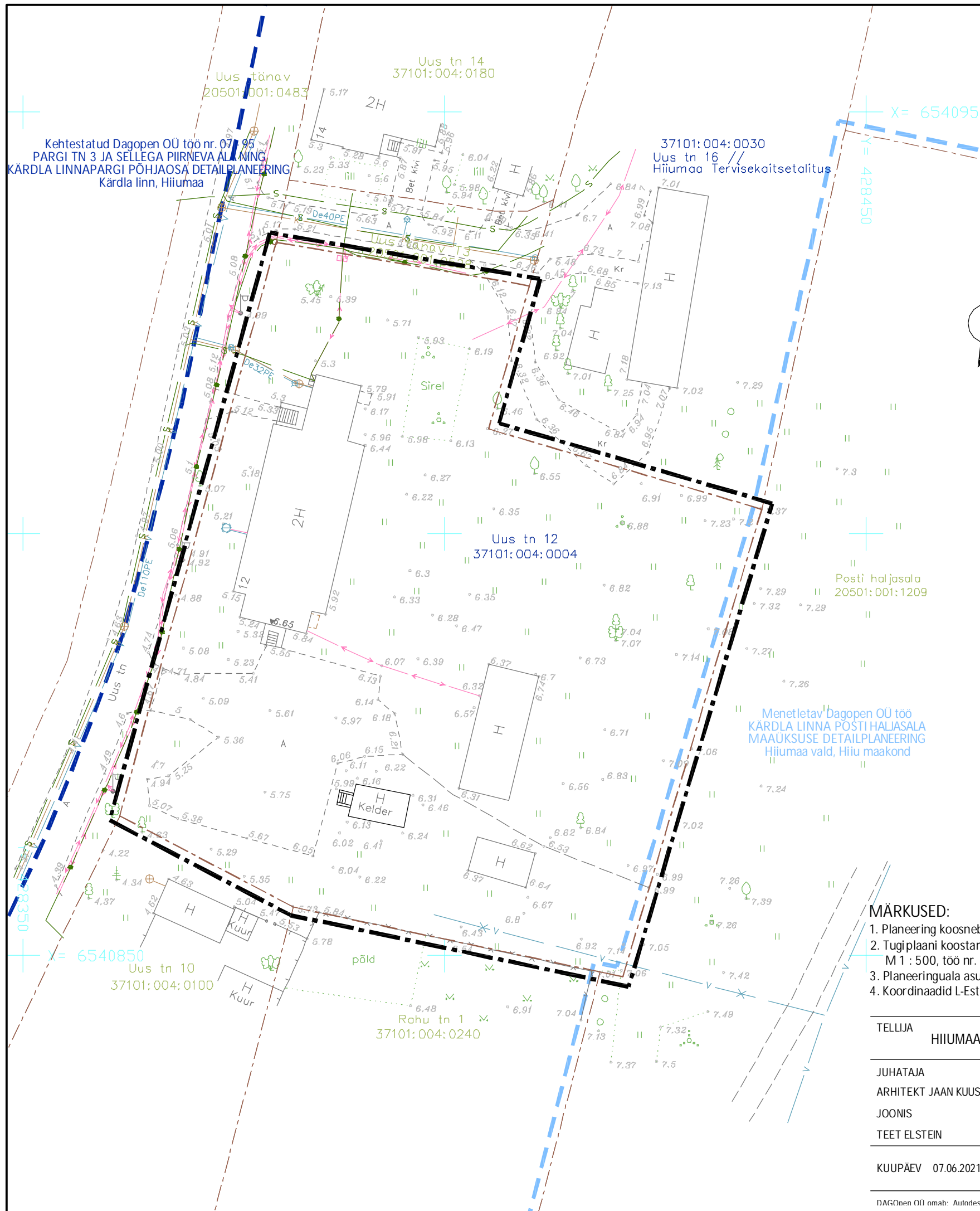
- Teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade taotlemine.
- Teede ja tehnovõrkude väljaehitamine. Ehitustööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel.
- Teedele ja tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine.
- Teedele ja tehnovõrkudele kasutusloa taotlemine.

2. Hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba):

- Vastavalt Põhijoonisele on hoonestatav Positsioon 1 krunt.
Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajalikkuse üle otsustab kohalik omavalitsus.
- Krundi/kruntide hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine.
- Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kahes eksemplaris kohalikule omavalitsusele ehitusloa taotlemiseks. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.
- Hoonestuse püstitamine ja haljastustööd (lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus).
Kõik ehitusprojekti ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa väljastamist.
- Ehitiste kasutamist lubavate kasutuslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.

Kõiki ehitamis-, lammutamis-, rekonstrueerimise jms. töid teostada vastavate projektide ja lubade alusel vastavalt Ehitusseadustikus ja muudes ehitamist reguleerivates dokumentides määratud korra järgi. Planeeringu realiseerimise graafikus ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta majanduslikel kaalutlustel juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud. Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitaja poolt hüvitada Asjaõigusseaduse alusel.

2. JOONISED



Kehtestatud Dagopen OÜ töö nr. 07/195
PARGI TN 3 JA SÈLLEGA PIIRNEVA ALA LING
KÄRDLA LINNAPARGI PÕHJAOSA DETAILPLANEERING
Kärdla linn, Hiiumaa

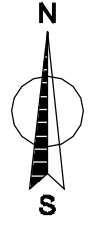
37101:004:0030
Uus tn 16
Hiiumaa Tervisekaitsetalitus

Uus tn 12
37101:004:0004

Menetletav Dagopen OÜ töö
KÄRDLA LINNA POSTI HALJASALA
MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING
Hiiumaa vald, Hiiu maakond

TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA VÄLISPIIR
- KÜLGNEVA KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU PIIR
- KÜLGNEVA MENETLETAVA DETAILPLANEERINGU PIIR
- KATASTRIOKSUSE PIIR
- HOONE
- MUSTKATTEGA TEE
- KRUUSAKATTEGA TEE
- TEERADA
- PUITAED
- VÕRKAED
- PÕÖSASTIK, VÕSA
- MURU
- ROHUMAA
- LEHTPUU
- OKASPUU (KUUSK)
- MUU OKASPUU
- VILJAPUU
- PÕÖSAS
- PUUDERIDA
- ÜHISVEEVÄRGI VEEKAEV JA -TORU
- VEETORUSTIKU MAAKRAAN
- KASUTUSEST MAAS OLEV MAA-ALUNE VEETORUSTIK
- ÜHISKANALISATSIOONIKAEV JA -TORU
- 0,4 KV KAABELLIIN
- ELEKTRIKILP
- TÄNAVAVALGUSTI MASTIL
- SIDEKAEV JA -KANALISATSIOON
- SIDE KAABELLIIN
- VALITUD HAJUSKÕRGUSED



MÄRKUSED:

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Tugiplaani koostamisel on kasutatud Hadwest OÜ poolt 20. jaanuar 2020.a. koostatud "Uus tn 12 topo-geodeetiline uuring" asendiplaani M 1 : 500, töö nr. T-19-453.
3. Planeeringuala asub Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgses Kärdla linn (I klass) väärtuslik ul maastik ul.
4. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

TELLIJA HIIUMAA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10058058 MTR - EP10058058-0001 Muinsuskaitse. - E 15/2002	Sadama 15 Kärdla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 20 - 14
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS JOONIS TEET ELSTEIN	OBJEKT KÄRDLA LINNA UUS TN 12 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING Hiiumaa vald, Hiiumaa				
KUUPÄEV 07.06.2021.a.	JOONIS TUGIPLAAN	STAADIUM DP	JOONISE NR. 2		
DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, Artlantis Studio, AutoCAD, AutoCAD LT ja FormDesigner litsentsid.					
MÕÖT 1 : 500 FORMAAT A3					

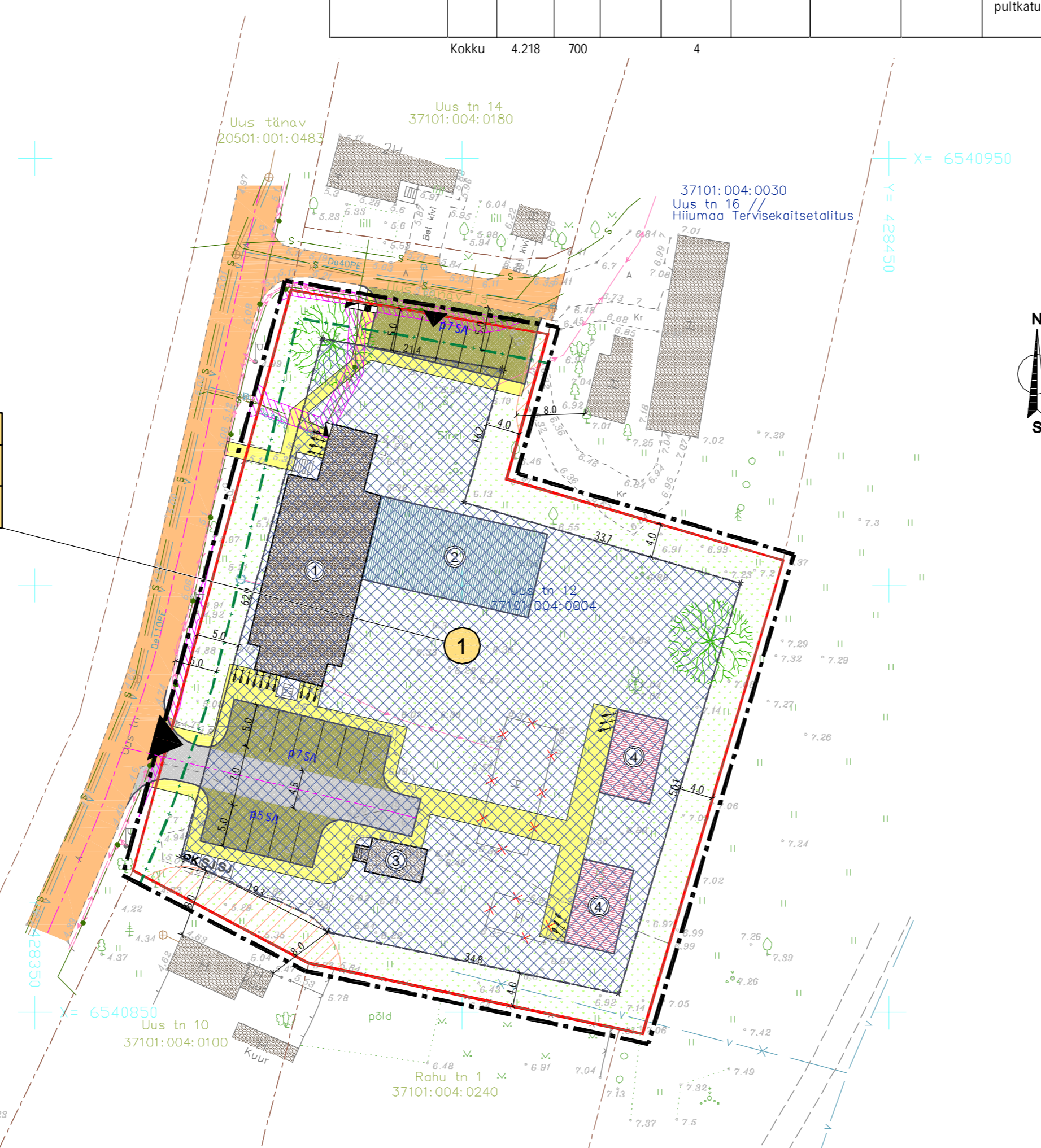
Olemasoleva krundi adress	Pos nr.	Krundi suurus (m ²)	Ehitiste suurim lubatud ehitise- alune pind (m ²)		Ehitiste suurim lubatud arv krundil	Krundi kasutamise sihtotstarve /osakaal %	Ehitiste suurim lubatud kõrgus (abs.)	Suurim lubatud maa- pealne/maa- alune korruselisus	Katusekalle, tüüp	Ehitiste lubatud suurim suletud brutopind (m ²)		Parkimiskohtade arv		Tulepu sivus- klass
			maa- pealne	maa- alune						kokku	sh. 1. korrusel	norma- tiivne	kavan- datud	
Uus tn 12	1	4.218	700	-	4	EK / 80 AM / 20	8,0(15,2)	2 / -	5°-45°, põhimahul viilkatus, abipinnal lubatud ka pultkatus	1.280	700	21	21	TP3
Kokku		4.218	700		4					1.280	700	21	21	

Piirangud. Märkused

- Tänavakaitsevöönd, laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 5 m;
- Uhisveevärgi veetoru, koridor laiusega 4 m, servituut trassi valdaja kasuks;
- Uhisveevärgi kanalisatsioonitoru, koridor laiusega 4 m, servituut trassi valdaja kasuks;
- 0,4 kV maakaabelliin, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks;
- Side kaabelliin, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks;
- Side kanalisatsioon, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks;
- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Kärda linn (1 klass) väärtuslik maastik.

80% EK, 20% AM		
8,0 m	700 m ²	4 tk.
2		
4218 m ²		s21, j19

"POSITSIOON 1"
Hoonestusala ca 3094 m²



TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA VÄLISPIIR
- KATASTRILIKU PIIR
- PLANEERITUD KRUNDI PIIR
- PLANEERITUD HOONESTUSALA
- EHITUSKEELU ALA
- OLEMASOLEV NAABERKINNISTU HOONE
- REKONSTRUEERITAV HOONE KORTERELAMUKS
- PLANEERITUD UUE KORTERELAMU LAIENDUSE SOOVITUSLIK ASUKOHT
- OLEMASOLEV MAAKELDRI ASUKOHT
- PLANEERITUD UUE MAJUTUSHOONE SOOVITUSLIK ASUKOHT
- OLEMASOLEV LINNATANAV
- PLANEERITUD UUS TEE
- PLANEERITUD KRUNDI PARKIMISKOHT SÕIDUAUTODELE
- PLANEERITUD KRUNDI JALGRATAPARKLA
- PLANEERITUD KRUNDI KERGLIKLUS ALAD
- PLANEERITUD JUURDEPÄAS KRUNDILE
- HEAKORRASTATAV HALJASALA
- OLEMASOLEV UHISVEEVÄRGI VEETORU JA -KAEV (kaitsevööndi ulatus torustiku teljjoonest mõlemale poole on 2 m)
- OLEMASOLEV UHISKANALISATSIOONITORU JA KAEV (kaitsevööndi ulatus torustiku teljjoonest mõlemale poole on 2 m)
- OLEMASOLEV 0,4 KV KAABELLIIN (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablistest 1 m)
- OLEMASOLEV JAOTUSKILBI ASUKOHT
- OLEMASOLEV MÖÖTKILBI ASUKOHT
- OLEMASOLEV TÄNAVAVALGUSTI ASUKOHT
- OLEMASOLEV SIDEKANALISATSIOON (kaitsevöönd on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni)
- OLEMASOLEV SIDE KAABELLIIN (kaitsevöönd on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni)
- TEHNOVÕRGUSERVITUUDI VAJADUSEGA ALA
- LIKVIDEERITAV OBJEKT
- SOOVITUSLIK PRÜGIKONTEINERI ASUKOHT
- SOOVITUSLIK SORTEERITUD JÄÄTME KOGUMISPAIGA ASUKOHT

KRUNDI EHITUSÕIGUS

EK KORTERELAMU MAA
AM MAJUTUSHOONE MAA

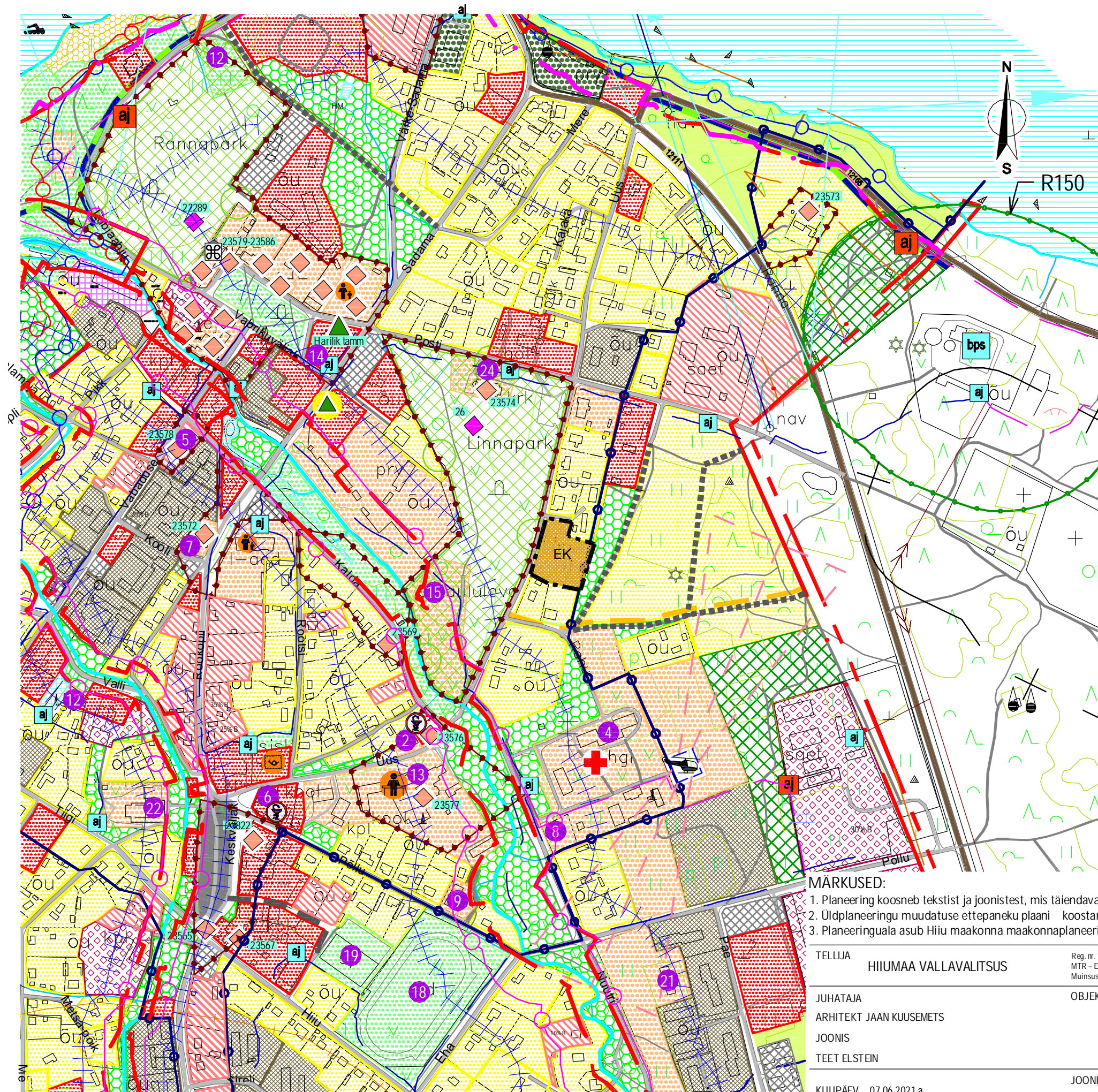
SIHTOTSTARVE % DET.PLAN. LIIKIDES		
KÕRGUS- MEETRI- SUURIM KORRUS- ELISUS	EHITISE- ALLINE PIND	HOONETE ARV KRUNDIL
80%	20%	4
KRUNDI SUURUS		PARKIMIS- KOHTADE ARV ÕUES

"KRUNDI NIMETUS"
HOONESTUSALA SUURUS

MÄRKUSED:

- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Põhiplani koostamisel on kasutatud Hadwest OÜ poolt 20. jaanuar 2020.a koostatud "Uus tn 12 topo-geodeetiline uuring" asendiplaan M 1 : 500, töö nr. T-19-453.
- Planeeringuala asub Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgses Kärda linn (1 klass) väärtuslik ul maastikul.
- Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

TELLUJA HIUMAA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10068058 MTR - EP10058058-0001 Müümisüksus - E 152002	Sadama 15 Kärda 92412 Hiiumaa	Kreutzwald 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 33024 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 20 - 14
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT KÄRDLA LINNA UUS TN 12 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING Hiiumaa vald, Hiiumaa	DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO			
JOONIS TEET ELSTEIN	JOONISE NR. 3				
KUIUPÄEV 07.06.2021.a.	PÕHIPLAANI 2. ESKIISLAHENDUS	STAADIUM DP	MOOT 1 : 500	FORMAAT A2	



TINGMÄRGID

	PLANEERITUD MAA-ALA PIIR
	ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE ETTEPANEK, PLANEERITUD KORTERELAMU MAA-ALA
	PERE- JA RIDAELAMU MAA
	KORTERELAMU MAA (number täpsustab korruste arvu)
	TEHNOEHITISE MAA
	ÜLDKASUTATAVA HOONE MAA
	PUHKE- JA VIRGESTUSMAA
	HALJASALA JA PARKMETSAMAA
	KAITSEHALJASTUSE MAA
	LOODUSLIK HALJASMAA
	RANNA- JA LINNAPARK
	KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE MAA
	VEE-ALA
	TEEMAA
	LIIKLUST KORRALDAVA JA TEENINDAVA EHITISE MAA
	ELAMUMAA JA ÄRIMAA
	TOOTMIS- JA ÄRIMAA
	TUGIMAANTEE
	KÕRVALMAANTEE/KOHALIK MAANTEE
	LINNA TÄNAV JA KÕRVALTEE
	PLANEERITUD TÄNAV
	PERSPEKTIIVNE TERVISERADA
	REOVETE PUHASTUSJAAMA KAITSETSOONI ULATUS
	3. KATEGORIA RIIGIMAANTEEDE
	SANITAARKAITSEVÖÖNDI ULATUS (200 m teeservast)
	MAANTEE KAITSEVÖÖNDI ULATUS (50 m)
	NAVIGATSIOONIMÄRKIDE LIIKIKORIDOR
	RANNA EHITUSKEELUVÖÖNDI PIIR (Läänemere rannal tiheasustusalas laius 50 m)
	KALDA EHITUSKEELUVÖÖNDI PIIR (Nuutri jõe kaldal 50 m ning Kärda ojal 25 m)
	VAREM VÄLJAKUJUNENUD EHITUSJOO
	RANNA JA KALDA PIIRANGUVÖÖNDI ULATUS (Läänemere rannal 200 m, Nuutri jõe kaldal 100 m ja Liivaoja kaldal 50 m tavaveepiirist)
	MILJÖÖVÄÄRTUSLIKU ALA PIIR
	HELIKOPTERITE MAANDUMISVÄLJAK JA TÕUSU- JA MAANDUMISKORIDOR

MÄRKUSED:

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku plaani koostamisel on kasutatud Kärda linna üldplaneeringu põhijoonist M 1:5000.
3. Planeeringuala asub Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgses Kärda linn (I klass) väärtuslikul maastikualal.

TELLIJA HIIUMAA VALLAVALITSUS Reg. nr. 10058058 Sadama 15 Kreutzvaldi 24 tel: 46 320 24
MTR – EP10058058-0001 Kärda 92412 Tallinn 10147 dagopen@dagopen.ee TOÖ NR. 20 - 14
Muinsuskaitse. – E 15/2002 Hiiumaa Harjumaa www.dagopen.ee

JUHATAJA OBJEKT
ARHITEKT JAAN KUUSEMETS
JOONIS
TEET ELSTEIN

KÄRDLA LINNA UUS TN 12
MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING
Hiiumaa vald, Hiiumaa

DAGOpen
ARHITEKTUURIBÜROO

KUUPÄEV 07.06.2021.a. JOONIS ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE ETTEPANEKU PLAAN STAADIUM DP JOONISE NR. 4

3. LISAD



FOTO 1: Vaade Uus tn 12 maaüksusele edelapoolsest nurgast kirde suunal.



FOTO 2: Vaade Uus tn 12 maaüksuse parklast kirde suunal.



FOTO 3: Vaade Uus tn 12 maaüksusele kagupoolsest nurgast põhja suunal.



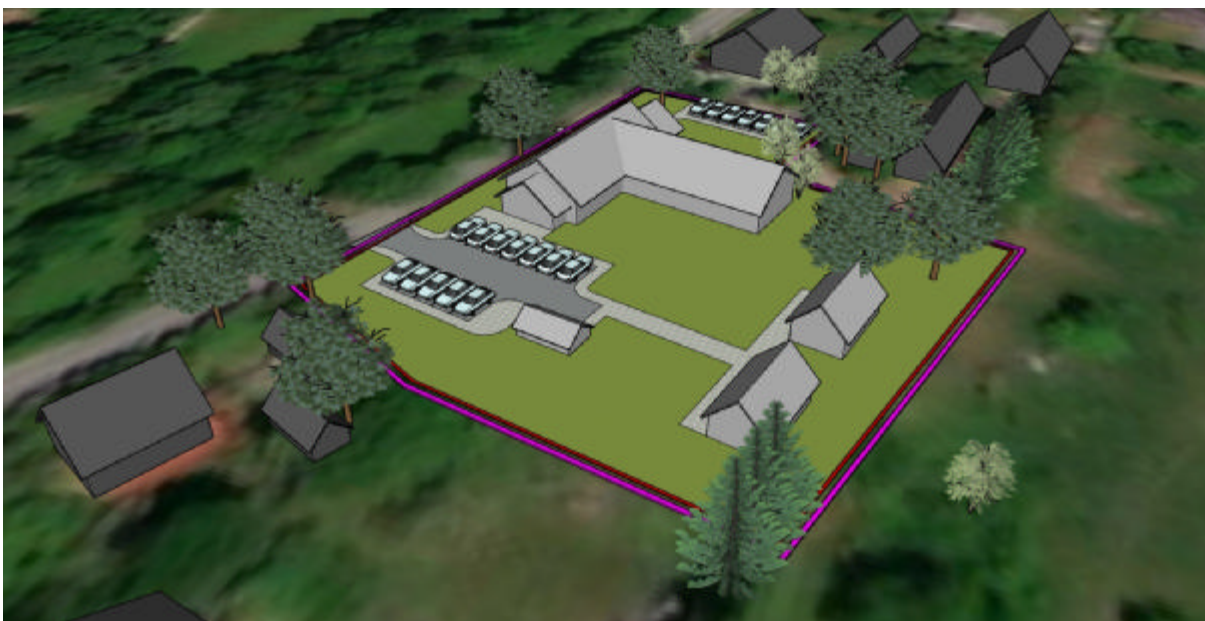
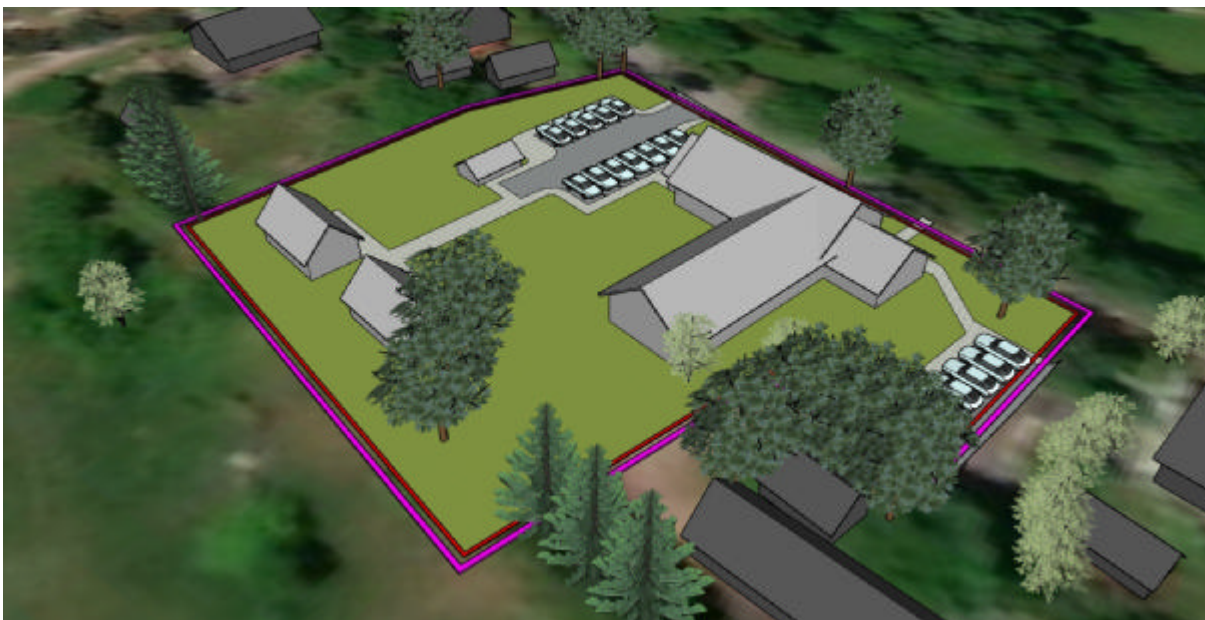
FOTO 4: Vaade Uus tn 12 maaüksusele idapoolsest nurgast lääne suunal.



FOTO 5: Vaade Uus tn 12 maaüksusele kirdepoolsest nurgast lõuna suunal.



FOTO 6: Vaade Uus tn 12 maaüksusele loodepoolsest nurgast kagu suunal.





HIIUMAA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Kärdla

23. jaanuar 2020 nr 178

Kärdla linna Uus tn 12 detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 142 lg 1 punkti 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 punkti 12, § 33 lg 2 punkti 3, omaniku taotlusel ja tuginedes keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangule ning arvestades, et kavandatav detailplaneering teeb ettepaneku muuta Kärdla Linnavolikogu 21.6.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringut maaüksusele määratud juhtfunktsiooni osas

Hiiumaa Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Kärdla linna Uus tn 12 (katastritunnus 37101:004:0004) maaüksuse detailplaneering, eesmärgiga muuta maaüksuse sihtotstarvet ja määrata ehitusõigus.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1)
3. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine tuginedes Hiiumaa Vallavalitsuse eelhinnangule (lisa 2) Uus tn 12 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.
4. Otsus jõustub teatavaks tegemisest.
5. Otsuse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul otsuse teatavaks tegemisest alates.

Aivar Viidik
vallavolikogu esimees

Hiiumaa Vallavalitsuse lähteseisukohad Kärkla linna Uus tn 12 maaüksuse detailplaneeringule

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

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

2. Detailplaneeringu algatamise põhjendus

Detailplaneeringu algatamise põhjuseks on omaniku soov kunagist ambulatooriumi hoonet laiendada ja võtta see kasutusele korterelamuna. Lisaks soovib omanik kinnistule püstitada kaks hooajalise majutuse hoonet. Kärkla linna üldplaneeringuga on määratud maa-ala juhtfunktsiooniks 100% üldkasutatava hoone maa. Koostatav planeering on üldplaneeringut muutev, sest on vaja muuta maaüksuse juhtfunktsiooni.

3. Detailplaneeringu koostamine

3.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

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

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

- jaanuar-veebruar 2020

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

- veebruar-märts 2020

Tehniliste tingimuste hankimine ja esialgse planeeringulahenduse vormistamine planeeriija poolt

- märts-mai 2020

Planeerimislahenduse või eskiisi esitamine vallavalitsusele ülevaatamiseks ning vajalike paranduste siseseviimine

- mai-juuni 2020

Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine

- juuni-september 2020

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

- september-november 2020

Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste kogumine

- november-detsember 2020

Detailplaneeringu vastuvõtmise otsustamine volikogu poolt

- detsember 2020-jaanuar 2021

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine

- jaanuar-veebruar 2021

Avaliku väljapaneku käigus esitatud seisukohtadele vastamine ning vajadusel täiendava arutelu

korraldamine

- veebruar-märts 2021

Detailplaneeringu ülevaatamine ja võimalike erimeelsuste lahendamine ning lahenduse heakskiitmine

- märts-aprill 2021

Planeeringu kehtestamise otsustamine.

3.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

- Seletuskiri
- Joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised) – ehitustegevusega kaetud maa-alade kohta (nt hoonete, teede, tehnovõrkude alune maa) tuleb kasutada maa-alale koostatud geodeetilist alusplaani
- Ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igatüüpi luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega)
- Lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated)

3.3 Koostöö ja kaasamine

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

Rahu tn 1	37101:004:0240
Uus tn 10	37101:004:0100
Uus tn 14	37101:004:0180
Uus tn 16	37101:004:0030
Posti haljasala	JRO

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

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

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

3.4 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

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

3.5 Detailplaneeringu kehtestamine

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

4. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala näol on tegu Kärdla linnas Uus tn 12 asuva 100% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maaüksusega. Kärdla linna üldplaneering on maaüksuse juhtfunktsiooniks

määranud üldkasutatava hoone maa. Maaüksus asub elumupiirkonnas, seega elumumaa sihtotstarbe määramine on igati põhjendatud, lisaks lubada sinna kõrvale väikses mahus ka ärimaad majutusteenuse pakkumiseks.

4.1 Asukoht

Detailplaneeringu alana mõistetakse Uus tn 12 maaüksust (joonis 1).

Planeeringuala andmed:

- tunnus: 37101:004:0004
- planeeringuala suurus: 4218 m²
- üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: üldkasutatava hoone maa 100%
- planeeritav katastriüksuse sihtotstarve: elumumaa 80%
ärimaa 20%
- olemasolev hoonestus: ambulatoorium 284 m²
kuur 93 m²
kuur 29 m²
kelder 29 m²
- planeeritav hoonestus: korterelamu kuni 500 m²
kelder kuni 80 m²
2 majutushoonet kuni 120 m²

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



Planeeringuala külgnemine teiste maaüksustega:

Külgnemine	Address	Tunnus
Lõunast	Rahu tn 1	37101:004:0240
	Uus tn 10	37101:004:0100
Läänest	Uus tänav	20501:001:0483
Põhjast	Uus tänav T3	20501:001:0528
	Uus tn 16	37101:004:0030
Idast	Posti haljasala	JRO

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

5.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Eraldi krunte ei moodustata.

5.2 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringu koostamise käigus määratakse maaüksusele hoonestusala, sihtotstarbeks elamumaa ja ärimaa ning ehitusõigus.

5.3 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

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

5.4 Liikluskorralduse määramine

Maaüksusel on olemasolev ligipääs Uuelt tänavalt. Parkimine kavandada kinnistu piires.

5.5 Haljastuse, maapinna kuivenduse ja heakorra põhimõtete määramine

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

5.6 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

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

5.7 Kujade määramine

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

5.8 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajaduse ja nende ulatused.

5.9 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Triin Masing
ehitusspetsialist
triin.masing@hiiumaa.ee

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse eelhinnang Hiiumaa maakonnas Hiiumaa valla Kärkla linna Uus tn 12 maaüksuse detailplaneeringule

Üldosa

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

- Maaüksus paikneb tiheasustusalal ning on ümbritsetud eluhoonetega
- Maaüksusel ei asu kaitstavaid loodusobjekte, hoiuala ning Natura 2000 alasid. Maaüksusest lääne pool asub kaitsealune Kärkla linnapark (registrikood KLO1200452)
- Maaüksus asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas, mistõttu on reostusohu võrdlemisi suur
- Maaüksuse läheduses paikneb kopteriväljak, millest tuleneb ebaregulaarselt esinev müra
- Kärkla linna üldplaneering on määranud maa-ala juhtfunktsiooniks 100% üldkasutatava hoone maa
- Maaüksusel olemasolev hoone kavandatakse ümber ehitada korterelamuks ning püstitada kaks majutushoonet, mis eeldab Kärkla linna üldplaneeringu muutmist määratud sihtotstarbe osas.

Olemasolev olukord ja keskkonnatingimused

Planeeritava maa-ala näol on tegemist hoonestatud maaüksusega, mille ümbruses asuvad eluhooned ja looduskaitsealune linnapark.

Kavandatav tegevus

Planeeringuga kavandatakse kunagise ambulatooriumi hoone ümberehitamist korterelamuks. Maaüksusel asuvad ka kaks kuuri, mis nähakse ette lammutatavateks. Lisaks on huvi püstitada maaüksusel kaks hooajalise majutuse hoonet.

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

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

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

Kavandatud mahus ehitustegevuse mõju ulatus ei saa olema kaugemal, kui määratud hoonestusala ja selle lähiümbrus. Kavandatava tegevuse elluviimine suurendab tõenäoliselt vaheses mahus piirkonna liikluskõormust. Kuna läheduses asuvad võrdlemisi aktiivse liiklusega tänav, 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 jätmetele tuleb tagada nõuetekohane äravedu selleks ette nähtud käitluskohta.

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

Planeeringuala on hoonestatud maaüksus, mis hetkel ei ole intensiivses kasutuses. Ehitusprojektides peab erilist tähelepanu pöörama asjaolule, et maaüksus asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju kaitsealadele

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

Lähtudes eeltoodust, on võimalik eeldada, et kavandatav tegevus korterelamu ning majutushoonete kavandamisel koos vajaliku taristu planeerimisega Hiiumaa vallas Kärkla linnas Uus tn 12 maaüksusele, ei oma eeldatavalt üldistes aspektides inimestele, majanduskeskkonnale ning looduskeskkonnale negatiivset mõju ning kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole vajalik.



HIIUMAA VALD KÄRDLA OSAVALLA VALITSUS

Maa-amet
maaamet@maaamet.ee
Rahandusministeerium
urve.pill@fin.ee
Riigi Kinnisvara AS
info@rkas.ee

31.1.2020 nr 8-3/54

Detailplaneeringu algatamisest teavitamine

Planeerimisseaduse § 128 lõike 8 alusel teavitame Teid, et Hiiumaa Vallavolikogu 23.1.2020 otsusega nr 178 algatati Kärdla linna Uus tn 12 maaüksuse (katastritunnus 37101:004:0004) detailplaneeringu koostamine ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeeringuala näol on tegemist 4218 m² suuruse 100% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maaüksusega. Planeeringu eesmärk on maaüksuse sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse ja hoonestusala määramine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Kärdla linna üldplaneeringut ette nähtud sihtotstarbe osas.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda vallamajas (Keskväljak 5a, Kärdla) ja Hiiumaa valla kodulehel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Preimann
osavallavanem

Triin Masing
triin.masing@hiiumaa.ee



KESKKONNAAMET

Triin Masing
Ehitusspetsialist
Hiiumaa Vallavalitsus
triin.masing@hiiumaa.ee

Teie 28.01.2020

Meie 07.02.2020 nr 6-5/20/1648-2

**Seisukoht Uus tn 12 maaüksuse detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
eelhinnangu eelnõu kohta**

Austatud Triin Masing

Saatsite Keskkonnaametile arvamuse avaldamiseks Hiiu maakonnas Kärkla linnas asuva Uus tn 12 maaüksuse (registriosa nr 748633, katastritunnus 37101:004:0004, pindala 4218 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) eelhinnangu¹.

Detailplaneeringu algatamise põhjuseks on omaniku soov kunagist ambulatooriumi hoonet laiendada ja võtta see kasutusele korterelamuna. Lisaks soovib omanik kinnistule püstitada kaks hooajalise majutuse hoonet. Kärkla linna üldplaneeringuga on määratud maa-ala juhtfunktsiooniks 100% üldkasutatava hoone maa. Koostatav planeering on üldplaneeringut muutev, sest on vaja muuta maaüksuse juhtfunktsiooni.

Planeeringualal ei asu kaitseala, hoiuala, püsielupaik, kaitstava looduse üksikobjekt või selle kaitsevöönd. Maaüksusest lääne pool asub kaitsealune Kärkla linnapark (registrikood KLO 1200452). Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei puuduta Kärkla linnaparki ega kahjusta selle kaitseeesmärki.

Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes planeeringu eesmärkidest, planeeringuala keskkonnatingimustest ja koostatud KSH eelhinnangust, ei kaasne teadaoleva informatsiooni alusel planeeritava tegevusega eeldatavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 2² mõistes olulist keskkonnamõju looduskeskkonnale ning seetõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik.

Juhime tähelepanu, et KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu ei sisalda KeHJS § 35 lõike 5 punktides 2 ja 6 nimetatud teavet.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Toomas Padjus
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
Lääne regioon

Kadri Tamm 452 7761, kadri.tamm@keskkonnaamet.ee

¹ Dokument on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 28.01.2020 numbriga 6-5/20/1648
Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee /
www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

4. KOOSKÕLASTUSED

4.1 KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÖLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÖLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE SISU	KOOSKÖLASTUSE ORIGINALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					