

Lähteseisukohad Kärkla linnas Leigri väljak 9 maaüksuse detailplaneeringule

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus
- 1.2 Hiiu Maakonnplaneering 2030+
- 1.3 Kärkla Linnavolikogu 21.6.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneering
- 1.4 Projekteerimisvaldkonna seadused, nõuded ja standardid.

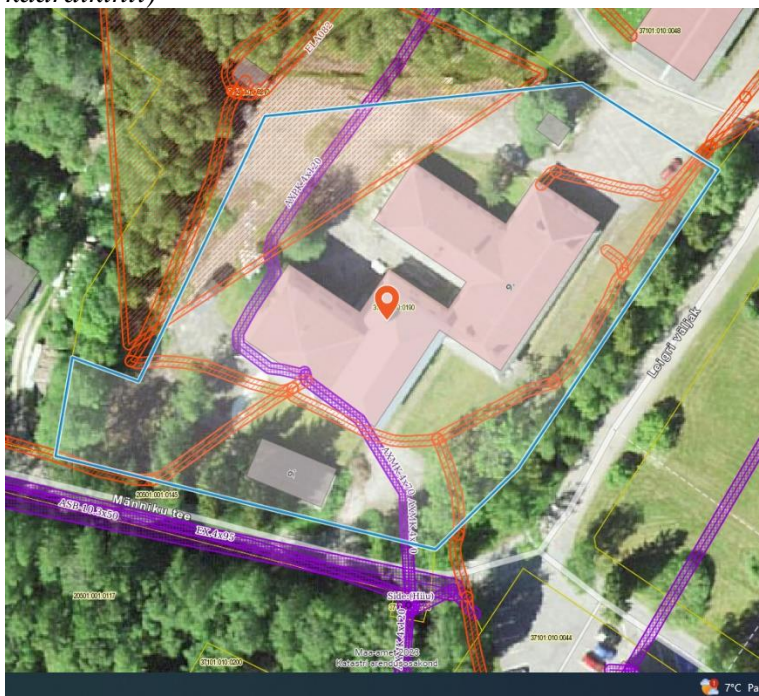
2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloostus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Leigri väljak 9 katastriüksust (vt joonis 1).

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus	37101:010:0190
Planeeritava katastriüksuse suurus	6213 m ²
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve	Ärimaa 100%
Kinnistusraamatu registriosa nr	622133
Hoonestus	adminhoone+töökojad 1251,4 m ²
Planeeritav hoonestus	motell, vabaaja keskus, töökoda

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



— Leigri väljak 9 maaüksuse planeeringuala

Planeeringualale juurdepääs Männiku teelt või Leigri väljakult.

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x70, AXPk.4x120, Sideehitis maismaal ja selle kaitsevöönd (Raadiosidemast), Sideehitis maismaal.

Planeeringuala asub Kärkla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneeringu alal. Üldplaneering on maaüksusele määranud juhtfunktsiooniks tootmis- ja ärimaa. Maaüksus asub piirkonnas, kus asuvad erinevad asutusehooned, tööstushooned ja ärihooned.

Koostatava Hiiumaa valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala äri- ja teenindustevõtte maakasutuse juhtotstarbega alal.

3. Detailplaneeringu algatamise põhjendus

Planeeringuala asub tiheasustusalal, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Planeeringu algatamise põhjuseks on omaniku soov Leigri väljak 9 krundil rekonstrueerida, osaliselt lammutada ja ümber ehitada olemasolev hoone motelliks, vabaaja keskuseks, ülejäänud krundile kavandada matkaautode ja haagissuvilate parklat. Planeeringu koostamise eesmärgiks krundi hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine ning ehitise ehituslike tingimuste määramine.



Joonis 2 Esialgne detailplaneeringu lahenduskeem

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

4.1. Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Krundi kasutamise sihtotstarvet ei muudeta. Planeeringuga määratakse krundile hoonestusala ja ehitusõigus peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega ja üldplaneeringu sätestatuga. Teha piirkonna mahuanalüüs.

4.2. Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete, maastikule sobivate hoonete projekteerimiseks. Detailplaneeringu arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel arvestada, et:

- hoone maksimaalne kõrgus kuni 12 m maapinnast;
- ehitustingimuste ja arhitektuurinõuete määramisel lähtuda energiatõhususe miinimumnõuetest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- teha ettepanek põhikorruse kõrguse sidumiseks maapinna abs kõrgusega, mis on tingitud sellest, et Kärkla on üleujutusohuga ala. Uute avalike ning elukondlike (sh. suvilad) hoonete põrandapinna absoluutkõrgus peaks olema suurem kui 1,5 m, välja arvatud sisekliima tagamiseta ja ilma eluruumita kõrvalhooned nagu kuurid ja garaažid. Sisekliima tagamisega hoone olulised tehnosüsteemid, mis jäävad allapoole joonis 16 märgitud absoluutkõrgusi peavad olema üleujutuskindlad (nt. elektripaigaldised, reoveesüsteemid, küttesüsteemide osad);
- lähtuvalt asjaolust, et kehtiva ja kavandatava üldplaneeringu järgi planeeringualaga piirnevad tootmise maa-ala juhtotstarbega maauksused, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest ning tootmisest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

4.3. Liikluskorralduse määramine

Krundil on olemasolev ligipääs Leigri väljakult läbi Leigri väljak 11 krunti ning Männiku teelt. Leigri väljak 11 krundilt ligipääsu säilitamiseks tuleb seada realservituuti.

Motelli parkimiskohtade planeerimiseks tuleb arvestada, et motelli plaaneritakse 7 tuba 12 magamiskohaga. Samuti tuleb planeerida matkaautode parkimiskohad ja matkaautode teenindamisala.

4.4. Haljastuse, maapinna kuivenduse ja heakorra põhimõtete määramine

Maapinna planeerimisel arvestada ümbritsevast keskkonnast tingitud nõuetega ning esile tõsta nõuded edasiseks projekteerimiseks. Määrata haljastuse minimaalne protsent krundil. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse osas.

4.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

Võrgupõhise tehnorajatiste planeerimisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal tehnilised tingimused piirkonnas vastavaid võrguteenuseid osutavatelt ettevõtetelt.

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada liitumisega ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Selgitada välja tingimused krunti läbivate trasside ümbertõstmiseks, kui see peaks osutama vajalikuks.

4.6. Kujade määramine

Ehitistele kehtivate kujade määramisel lähtuda kehtivatest valdkonda 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. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine

Vajadusel koostada kitsenduste kaart.

4.11. Vajalike uuringute koostamine

Detailplaneeringu koostamise käigus koostada värsked topo-geodeetline (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 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: **november 2023-november 2024**

Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine vallavalitsuse poolt	detsember 2023
Tehniliste tingimuste hankimine ja esialgse planeeringulahenduse vormistamine planeerija poolt	jaanuar-märts 2024
Planeerimislahenduse või eskiisi esitamine vallavalitsusele ülevaatamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine	aprill-mai 2024
Detailplaneeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega	juuni-juuli 2024
Detailplaneeringu vastuvõtmine vallavalitsuse poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine	august-september 2024 (avalik väljapanek vähemalt 14 päeva)
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	oktoober 2024
Planeeringu kehtestamine vallavalitsuse poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid	november 2024

5.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses 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 igaühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega), kaasates keskväljakut ja sellega vahetult piirnevaid krunte ja ehitisi, mis aitaks hinnata vaadeldavust ja haakuvust keskusega.

4. Lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated).

5.3 Koostöö ja kaasamine

Planeeringu menetluses tehakse koostööd järgnevate asutuste ja võrguvaldajatega:

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium

Päästeameti Lääne Päästkeskus

Transpordiamet

Keskkonnaamet

Elektrilevi OÜ

Telia Eesti AS

AS Kärkla Veevärk

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

Leigri väljak 11	37101:010:0048
Leigri väljak 9a // EMT Kärkla Tugijaam	37101:010:0210
Männiku tee 2	37101:010:0036
Männiku tee 1	20501:001:0117
Leigri väljak 5	37101:010:0044

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

5.4 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

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

5.5 Detailplaneeringu kehtestamine

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

Lähteseisukohad koostas:

Maria Reino

ehitusspetsialist

maria.reino@hiiumaa.ee