

Linumäe külas asuva Kasela kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 11.11.2022, taotlust kajastav eskiis 25.04.2023)
- 1.2. Hiiu maakonnaplaneering
- 1.3. Pühalepa valla osa Suuresadama-Kärdla piirkonna üldplaneering
- 1.4. Hiiumaa valla üldplaneeringu eelnõu
- 1.5. Transpordiameti 27.06.2023 kiri nr 7.2-1/23/12566-2

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloostus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Kasela katastriüksust (vt joonis 1).

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus 63901:001:1047

Planeeritava katastriüksuse suurus 4,00 ha

Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%

Kinnistusraamatu registriosar nr 923233

Hoonestus puudub

Lähipiirkonnas kehtivad detailplaneeringud Rehemäe, Nurme, Hausma-Linumäe puhkeala, Sopiniidi ja Vesiroosi



□ Kasela kinnistu detailplaneeringuala

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

Maaüksusele juurdepääsuks on riigimaanteelt (12111 Rehemäe tee) rajatud üks mahasõit. Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), sideehitis maismaal (73463192), avalikult kasutatav tee (80 Heltermaa-Kärdla-

Luidja tee ja 12111 Rehemäe tee) ja III kategooria kaitsealused taimed *Platanthera chlorantha* (rohekas käokeel) ja *Orchis militaris* (hall käpp)). Kasela kinnistu asub Kärkla lennuvälja lähiümbruse alal.

Kasela katastriüksus asub Pühalepa Vallavolikogu 16.12.2003 määrusega nr 37 kehtestatud Pühalepa valla osa Suuresadama-Kärkla piirkonna üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub Kasela katastriüksus detailplaneeringu kohustusega alal, mis on osaliselt määratud pere- ja ridaelamumaaks ja osaliselt pere- ja ridaelamumaaks 50% ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maaks 50%. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks Linnumäe küla piirkonna väikeelamute alal 0,3 ha.

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala linnalise asustusega alal, suures osas väärtuslikul põllumajandusmaal (boniteet 37) ja II klassi väärtuslikul maastikul (Kärkla – Hausma – Heilo ranniku- ja metsamaastik).

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel asub Kasela kinnistul praktiliselt kogu ulatuses III kategooria kaitsealuste taimede kasvuala.

3. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on Kasela kinnistule ehitusõiguse ja ehitustingimuste määramine äri- ja eluhoonete püstitamiseks, hoonetele arhitektuursete tingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine, tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine ning tiheasustusalale sisenemisel keskkonna loomine, n-ö „Kärkla näo“ kujundamine.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Katastriüksuse jagamisel elamu- ja ärikruntideks arvestada üldplaneeringuga kehtestatud minimaalse krundi suuruse (0,3 ha) nõuet.

4.2. Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala piiritlemisel arvestada töösolevas Hiiumaa valla üldplaneeringus kavandatava ehitusõigusega ja kitsendustest tulenevate nõuetega. Maa kasutamise sihtotstarve määrata planeeringuga. Planeeringuga määrata eskiisis märgitud kruntidele 6 ja 7 hoonete paiknemiseks kohustuslik ehitusjoon hoonestatava ala Heltermaa maantee poolsele küljele, arvestades vajadusega luua uute arendustega inimõõtmelise linnatänavaga meeleolu jätkumine kuni uue kavandatava linnapiirini. Tänavaruum peab olema kompaktne, vahemaad lühikesed, liikumised turvalised, piisavalt ruumi peab olema jäetud haljastusele. Autoga pääsud hooneteni anda hoonete põhjapoolselt küljelt ning vältida kergliiklustee ja hoonete vahelisele alale autode lubamist.

Uued hooned peaksid paiknema kergliiklustee lähedal ning jätkama sama maantee ääres veidi kaugemal olevate hoonete paiknemise loogikat, st sõidutee servast fassaadid ca 15-20m kaugusel (joonis 2). Lähedal asuva ärihoone (Selver) paiknemisest mitte lähtuda.

Mujal Eesti piirkondades suhteliselt laialt levinud äärelinnale iseloomuliku tänavaruumi loomine ei ole lubatud (laiad tänavad, avarad parklad, suuregabariidilised hooned tänavaga suhtes tagasiastega, tummad ja ühetaolised fassaadid, jalakäijate hoonetesse sisenemise teekonna korduv ristumine autoliiklusega jmt).



Joonis 2 Skeem tänava ehitusjoone selgituseks (kasutatud Maa-ameti halltoonides kaarti)

Taotlusele lisatud eskiislahendusel märgitud krundile nr 7 Rehemäe tee ja Heltermaa maantee vahele jäävale kolmnurksele osale kavandada 0,4 ha suurune (10% planeeringualast) hoonestuseta avalikult kasutatav park/roheala. Alale võib kaaluda väiksema ärihoone kavandamist, mis tuleb hoolikalt haljasalale sobitada nii, et hoone jääks osaks pargist ning säiliks 0,4 ha suurune hoonestamata pargiala. Klientide jaoks vajalikud parkimiskohad kavandada väljaspoole pargiala. Hoonestus kavandada riigitee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.

4.3. 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:

- eluhoonetel hoonestuse korruselisus on kuni 2, ehitiste suurim lubatud kõrgus 9,0 m
- ärihoonetel hoonestuse korruselisus on kuni 2, ehitise suurim lubatud kõrgus 13,4 m (naabruses oleva kaupluse kõrgus). Ehtis peab olema mahult liigendatud ja iseloomult järgima pigem väikemajade mudelit. Suured monotoonised „kastid“ antud alale ei ole lubatud.
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale
- hoonete rekonstrueerimisel ja projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest.

Suurim lubatud ehitisealune pindala ja krundi täisehituse protsent määrata planeeringuga

Hiiumaa valla uue, töös oleva üldplaneeringu eelnõu kohaselt asub kõnealune maatükk osaliselt perspektiivse segahoonestusega arendusala sees ning jääb ühtlasi tähistama Kärda linna sisenemist, tiheasustuse algust. Üldplaneeringuga on plaanis teha ka ettepanek linna piiri nihutamiseks Rehemäe teeni, mille tulemusena jääb arendatav ala tiheasustuse piiridesse. Koht on hästi vaadeldav ning sellele kavandatavad ehitised jäävad oluliselt kujundama Kärda miljööd. Planeerimise korraldaja nägemuse kohaselt oleksid Kärdlasse sissesõidul hooned, mis sobituvad väikelinna miljöösse, aimates järgi väiksemate hoonete iseloomu ja suurust. Eesmärgiks on luua inimhõõtmelise ruumi ja sõbraliku keskkonna kuvand.

Ärihoonete viimistluses kasutada puitu ning arhitektuurseid kujundusvõtteid, mis loovad hoonele väiksema ärihoone ilme. Plekist fassaadiga konteineri iseloomuga hoonete rajamine ei ole lubatud.

4.4. Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs krundile lahendada Rehemäe teelt. Ärihooneid teenindav ristmik on võimalik kavandada riigiteede nr 80 ja nr 12111 ristmiku välimisest elemendist 100 meetri kaugusele ehk umbes riigitee nr 12111 km 0,15-0,19. Elamuid teenindav ristumiskoht on võimalik kavandada riigitee nr 12111 paremal poolel olevatest ristumiskohtadest 50 meetri kaugusele ehk riigitee km 0,31. Riigiteele nr 80 täiendavaid ristumiskohti mitte planeerida.

Kavandada ohutud juurdepääsud jalgsi ja rattaga liikujatele ning ristumised autoliiklusega viia miinimumini.

Kergliiklusteede kavandamisel on sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest:

- Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala. Arvestada, et koostamisel olevas üldplaneeringus on kavandatud riigitee nr 12111 äärde kergliiklustee ning üldplaneering ei määratle millisel pool sõiduteed kergliiklustee (jalgratta- ja jalgte) peab paiknema. Täpsem lahendus kujundatakse tee projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja ruumilisele situatsioonile.
- Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda kergliiklustristu kavandamise juhendi tabelist 4.

Kruntidele planeerida minimaalselt vajaminev parkimiskohtade arv ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Eskiisis märgitud krundi nr 7 kagunurka kavandatavale haljasalale parkimiskohti ja autoliiklust mitte planeerida.

4.5. Haljastuse, maapinna kuivenduse ja heakorra põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonnaga. Säilitada riigimaantee äärne kõrghaljastus ning kujundada 0,4 ha suurune pargiala Rehemäe tee ja Heltermaa-Kärdla-Luidja maantee vahele jääva (eskiisis märgitud krundi nr 7 kagunurgas) kavandatava toitlustuskoha ja maantee vahele. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.

4.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

Planeeritaval krundil ehitiste teenindamiseks vajalike rajatiste, mis ühendatakse võrguettevõtjale energiaseaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega, paigaldamine üldreeglina maa-aluste kaablitega.

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

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada liitumisega ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

4.7. Kujade määramine

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

4.8. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.10. Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

4.11. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine

Vajadusel koostada kitsenduste kaart.

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1. Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Pühalepa Osavalla Valitus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lg 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi *planeerija*), kes on suuteline täitma § 4 lg 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamine ja § 130 kohase halduslepingu sõlmimine	juuli 2023
Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeerija poolt	august 2023 - jaanuar 2024
Planeeringulahenduse või eskiisi esitamine vallavalitsusele ülevaatamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine	jaanuar 2024
Detailplaneeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega	veebruar-märts 2024
Detailplaneeringu vastuvõtmine vallavalitsuse poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine	aprill -juuni 2024 (avalik väljapanek vähemalt 14 päeva)
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	juuli 2024
Planeeringu kehtestamine vallavalitsuse poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid	august 2024

5.2. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ja Riigihalduse ministri 18.10.2022 määruses nr 47 „Planeeringute andmekogu põhimäärus“ 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). Jooniste vormistamisel lähtuda Siseministeeriumi poolt 2013 aastal välja töötatud ruumilise planeerimise leppemärkidest. Asendiplaan koostada mõõtkavas M 1:5000 või M 1:10000 planeeritava ala tähistamisega. Detailplaan koostada mõõtkavas M 1:500 või M 1:1000 kinnistu piiridega, kus geodeetiline alus on mõõdistatud ehitusõigusega alale. Detailplaanil määrata tehnovõrkude (elekter, vesi, kanalisatsioon) ja teede paigutus ning perspektiivsed ühendused piirkonna välisvõrkudega, ehitiste soovituslikud asukohad krundil ja neile esitatavad nõuded, jäätmekäitlus, haljastus; ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igaühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);
3. lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated).

5.3. Täiendavad uuringud

Algatamisel teadaoleva info põhjal täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

5.4. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu menetluses tehakse koostööd järgnevate asutuste ja võrguvaldajatega:

Rahandusministeerium

Maaeluministeerium

Päästeameti Lääne Päästkeskus

Transpordiamet

Telia Eesti AS

Elektrilevi OÜ

AS Kärkla Veevärk

Planeeringu menetlusse kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute (Nurme, Kokla, Kadastiku, Kadaka, Uue-Kadaka, Sopiniidi kergliiklustee, Sopiniidi tee 3, Sarapuu, Heinamaa, Rehemäe, Vana-Kokla ja Marise) 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.

5.5. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneering esitada Pühalepa Osavalla Valitsusele valitsusasutustega kooskõlastamiseks digitaalselt (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile pyhalepa@hiiumaa.ee

Detailplaneering kooskõlastatakse:

1. Päästeameti Lääne Päästkeskus
2. Transpordiamet
3. Elektrilevi OÜ

Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Hiiumaa Vallavalitsus.

5.6. Detailplaneeringu vastuvõtmine

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (.pdf ja .dwg formaadis) ja paberkandjal ühes eksemplaris (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile pyhalepa@hiiumaa.ee ja pabertoimik aadressile Vallamaja, Tempa küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa).

5.7. Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist Hiiumaa Vallavalitsuse poolt tuleb esitada Pühalepa Osavalla Valitsusele üks paberkandjal toimik, mis sisaldab ka digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

Lähteseisukohad koostas:

Mai Julge

maaspetsialist

mai.julge@hiiumaa.ee