|  |  |
| --- | --- |
|  | Hiiumaa Vallavalitsuse [kuupäev]  korralduse nr [nr]  Lisa |

**Lähteseisukohad Kärdla linna Rookopli 18 maaüksuse detailplaneeringule**

**1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid**

1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus

1.2 Hiiu Maakonnaplaneering 2030+

1.3 Kärdla Linnavolikogu 21.6.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneering

1.4 Projekteerimisvaldkonna seadused, nõuded ja standardid.

**2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloomustus**

Detailplaneeringu alana mõistetakse Rookopli 18 katastriüksust (vt joonis 1).

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus 20501:001:0168

Planeeritava katastriüksuse suurus 9672 m²

Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve Ühiskondlike ehitiste maa 100%

Kinnistusraamatu registriosa nr 12805750

Hoonestus Kultuurikeskus 1388 m²

Planeeritav hoonestus Kultuurikeskus

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

*kaardikihti)*

Pilt, millel on kujutatud kaart

Kirjeldus on genereeritud automaatselt

Rookopli 18 maaüksuse planeeringuala



Planeeringualale juurdepääs Tiigi tänavalt.

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), Elektrimaakaabelliin (SAIA;KRD, JK 30-3-1, Kultuurimaja:(Hiiu), Kultuurimaja, Tiigi, Tänavavalgustus, Silja (kauplus)), Elektriõhuliin alla 1 kV (Tiigi), Sideehitis maismaal, Maa- alune soojatorustik alla 200 mm (Kärdla), Ehitistel olevad geodeetilised märgid (8798), Ranna või kalda piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd (Liivajõgi).

Planeeringuala asub Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringu alal. Üldplaneering on maaüksusele määranud juhtfunktsiooniks üldkasutatava hoone maa. Maaüksus asub piirkonnas, kus asuvad nii eluhooned kui ka erinevad asutusehooned ja ärihooned.

**3. Detailplaneeringu algatamise põhjendus**

Olemasolev kultuurikeskuse hoone on amortiseerunud ning soov on läbi detailplaneeringu määrata antud asukohale sobiva kaasaegse kultuurikeskuse hoone püstitamiseks vajalikud tingimused, mis jäävad aluseks Kultuurikeskuse arhitektuurikonkursi läbiviimisel.

Planeeringu eesmärgiks on välja selgitada Rookopli 18 kinnistule (katastritunnus 20501:001:0168) maksimaalse ehitusmahu ulatus ning kaasnevad kitsendused, mis annaksid kultuurikeskuse ideeprojekti kavandamiseks piisava täpsusega raamistiku, jättes samas võimalikult suures ulatuses vabadust lennukate kontseptsioonide läbimängimiseks ning hilisemaks realiseerimiseks.

**4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Katastriüksust kruntideks ei jagata.

4.2. Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Krundi kasutamise sihtotstarvet ei muudeta. Planeeringuga otsida krundile sobiv maksimaalne võimalik ehitusmaht (sh maapealne ja maa-alune) ja hoonestusala, selgitada välja suurim lubatav ehitisealune pind, krundi täisehituse protsent. Määrata ehitusõigused koos peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate ja võimalike uute kitsendustega. Teha piirkonna mahuanalüüs, 3D mudel ja/või makett, kaasates keskväljakut ümbritsevad kinnistud ja ehitised.

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:

* maaüksus asub miljööväärtuslikus piirkonnas ja väärtuslikul maastikul.
* hoonestuse maksimaalne korruselisus ja ehitiste suurim lubatav kõrgus selgitada välja detailplaneeringu koostamise käigus.
* ehitustingimuste ja arhitektuurinõuete määramisel lähtuda energiatõhususe põhimõtetest
* teha ettepanek põhikorruse kõrguse sidumiseks maapinna abs kõrgusega.

4.4. Liikluskorralduse määramine

Maaüksusel on olemasolev autoga ligipääs Tiigi tänavalt ning jalakäijate ning ratturite läbipääs keskväljakult Tiigi tänavale. Mõlemad peaksid uues lahenduses säilima. Krundile kavandatavad jalg- ja rattateed ning vaegnägijatele mõeldud rajad peavad saama loomuliku ühenduse keskväljakule hiljuti rajatud teedega. Arvestada universaalse ligipääsetavuse põhimõtteid.

Krundile tagada parkimiskohad erivajadustega inimestele, töötajatele ja teenindavatele sõidukitele ning näidata sobiv juurdepääs tehnika ja dekoratsioonide ning toitlustuse teenindamiseks. Klientide teenindamiseks vajaliku parkimiskohtade planeerimiseks tuleb arvestada ka lähipiirkonnas olevate avalike parkimiskohtadega, mis koosmõjus aitavad tagada piisava kohtade arvu sündmuste ajal. Planeeringu koostajal tuleb analüüsida ca 500m raadiuses paiknevaid olemasolevaid ja lähiajal rajatavaid parklaid, mida saaks arvestada ristkasutuses olevatena ning tulenevalt parkimiskohtadele esitatud normatiivist planeerida puudujäävad parkimiskohad planeeritavale maaüksusele. Analüüsi aluseks võtta samaaegselt kultuurikeskust külastavate inimeste arvuks kuni 400.

4.5. Haljastuse, maapinna kuivenduse ja heakorra põhimõtete määramine

Planeeringus anda soovitused kultuurikeskuse väliruumi kavandamiseks. Kuna tegemist on keskuses paikneva avaliku ruumiga ning kavandamisel ühiskondlikult kasutatava ehitisena, siis alale piirdeaedu rajada ei ole soovitav. Planeeringus anda soovitused piiretele, mis võivad osutuda vajalikuks majanduspääsu eraldamiseks avalikust alast. Maapinna planeerimisel arvestada ümbritsevast keskkonnast tingitud nõuetega ning esile tõsta nõuded edasiseks projekteerimiseks. Määrata haljastuse minimaalne protsent krundil, et vähendada kõva kattega pinna ulatust hoonet ümbritseval alal ning võimaldada hoone paiknemine pigem pargis kui tänaval. Selgitada välja millises ulatuses ja milliseid tegevusi on võimalik Liiva oja kaldale avalikuks kasutuseks kavandada. Eelkõige mõeldud tegevusi, mis rikastaksid kultuurikeskuse tegevusi välialadel (kammerkontserdid, piknikud, puhkekohad, näitusepinnad jmt). Selgitada välja kas on võimalik kavandada Liiva ojale laiendusi, paisutusi, lisaharusid või muuta trummi ümbritsevas lõigus jõesängi põhi ja kaldad kindlustatuks ja kõva kattega. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluseosas. Planeeringu käigus koostada krundil paikneva kõrghaljastuse dendroloogiline uuring.

4.6. 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 osutuma vajalikuks uue hoone paremaks paigutuseks krundile.

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.

4.12. Vajalike uuringute koostamine

Detailplaneeringu koostamise käigus koostada värsked topo-geodeetline (tehnovõrkude paiknemise ja kaevude andmetega), geoloogiline, radooni ja dendroloogiline 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: **mai 2023-juuni 2024**

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

Rahandusministeerium

Päästeameti Lääne Päästekeskus

Keskkonnaamet

Transpordiamet

AS Utilitas Eesti

Elektrilevi OÜ

Telia Eesti AS

Maa-amet

AS Kärdla Veevärk

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

|  |  |
| --- | --- |
| Tiigi 2 | 37101:006:0510 |
| Tiigi 4 | 37101:006:0490 |
| Valli 1a | 37101:006:0590 |
| Valli 3 | 37101:006:0480 |
| Rookopli 12 | 37101:006:0430 |
| Rookopli 14 | 37101:006:0680 |
| Rookopli 16 | 37101:006:0690 |
| Rookopli 20 | 37101:006:0550 |
| Allika 1 | 37101:006:0420 |
| Allika 6 | 37101:007:0060 |

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, Kärdla, Hiiumaa vald, digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile valitsus@hiiumaa.ee). Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada tehnovõrkude valdajate, Keskkonnaameti, Transpordiameti 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