



Joonis 1: Kujunduse alusena kasutatud Maa- ja Ruumiameti fotolao kaldaaerofotot ID8271805_2024-05-02

Kärkla linna Ümarmäe tn 1a kinnistu detailplaneering

Planeeringuala:	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kärkla linn, Ümarmäe tn 1a kinnistu
Planeeringu koostamise korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Argo Valgma
Planeeringu koostamise aeg:	Märts 2025
Väljatrükk:	28.07.2025
Töö number:	DP25-01

1. SELETUSKIRI

Sisukord

1. Detailplaneeringu koostamise üldandmed ning vajadus.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise üldandmed.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise vajaduse asjaolud ning menetluse käik.....	4
2. Planeeringuala ja selle mõjuala.....	6
2.1. Planeeringuala.....	6
2.1.1 Asukoht.....	6
2.1.2 Maakasutus.....	8
2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus.....	9
2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse.....	9
2.1.5 Kitsendused.....	9
2.2. Planeeringuala mõjuala.....	9
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	11
3.1. Maakonnaplaneering.....	11
3.2. Üldplaneering.....	12
3.3. Detailplaneeringud.....	13
3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.....	14
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja valiku põhjendused.....	16
4.1. Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.....	16
4.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	17
4.3. Krundi hoonestusala määramine.....	17
4.4. Krundi ehitusõiguse määramine.....	18
4.4.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.....	18
4.4.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal.....	19
4.4.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.....	19
4.4.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.....	20
4.5. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.....	20
4.5.1 Elektrivarustus.....	20
4.5.2 Vee- ja kanalisatsioonivarustus.....	20
4.5.3 Soojavarustus.....	21
4.6. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	21
4.6.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine ning tuletõrje veevarustus.....	21
4.6.2 Energiakasutus.....	22
4.6.3 Loodusvarade kasutus.....	22
4.6.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine.....	23
4.7. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	23
4.7.1 Materjalivalik.....	23
4.7.2 Hooned.....	24
4.7.3 Piirded, väikevormid.....	24
4.8. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	25
4.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	25

4.10. Kuja, tehnovõrgu ja -rajatise kaitsevööndi või muu kitsenduse määramine.....	26
4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	26
4.12. Mürä-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	27
4.13. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	27
4.14. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....	28

2. JOONISED

Joonis 1.1. Tugiplaan	29
Joonis 1.2. Põhijoonis	30

3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

1. Menetlusedokumentid (kronoloogiliselt)

Lisa 1.1. OÜ Elektrilevi 13.06.2024 tehnilised tingimused nr 474642	31
Lisa 1.2. AS Kärkla Veevärk 14.06.2024 tehnilised tingimused nr 2334	33
Lisa 1.3. Keskkonnaameti 27.06.2024 seisukoht nr 6-2/24/12655-2	35
Lisa 1.4. Hiiumaa Vallavolikogu 15.08.2024 otsus nr 203	37
Lisa 1.5. Hiiumaa Vallavolikogu 15.08.2024 otsuse nr 203 lisa 1	39
Lisa 1.6. Hiiumaa Vallavolikogu 15.08.2024 otsuse nr 203 lisa 2	45
Lisa 1.7. Hiiumaa Vallavalitsuse 22.05.2025 teavitus eskiisi avalikustamisest	52
Lisa 1.8. Keskkonnaameti 19.06.2025 aramus nr 6-2/25/10482-2	53
Lisa 1.9. Maa- ja Ruumiameti 27.06.2025 seisukoht nr 6-3/25/8439-2	55
Lisa 1.10. Hiiumaa Vallavalitsuse 25.07.2025 eskiisi avaliku arutelu protokoll	57

2. Uuringute dokumentid

Lisa 2.1. AP Geodeesia OÜ maa-ala plaan tehnovõrkudega 20.01.2025, töö nr AP2_004	58
--	----

3. Elluviimise tegevuskava

Lisa 3.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolt kohustused	59
Lisa 3.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed	61

4. Lepingud

Lisa 4.1. Detailplaneeringu koostamise ning finantseerimise haldusleping	62
--	----

5. Muud lisad

Lisa 5.1. Kärkla linna üldplaneeringu põhijoonise muutmise ettepanek	67
--	----

1. Detailplaneeringu koostamise üldandmed ning vajadus

1.1. Detailplaneeringu koostamise üldandmed

Planeeringuala ¹ :	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kärkla linn, Ümarmäe tn 1a kinnistu (<i>katastritunnus 20501:001:0920, kinnistu nr 20028750</i>)
Detailplaneeringu koostamise alus:	Hiiumaa Vallavolikogu 15.08.2024 otsus nr 203 ² „Kärkla linna Ümarmäe tn 1a kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:	planeeringuala kinnistu jaotamine kaheks elamukrundiks ja üheks ärikrundiks, ehitusõiguse määramine hoonete püstitamiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse, servituutide ja kitsenduste vajaduse, hoonete arhitektuursete tingimuste ning krundi sihtotstarbe määramine
Detailplaneeringust huvitatud isik:	Argo Valgma
Detailplaneeringu koostamise korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
Detailplaneeringu koostaja:	AA Arhitektid OÜ Arhitekt Margus Veskimeister (<i>diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7, Eesti Arhitektide Liidu kutse nr 156251</i>) Projektijuht: Arno Kuusk
Detailplaneeringu koostamise aeg:	Märts 2025
Toimiku koostamisel kasutatud uuringud:	AP Geodeesia maa-ala plaan tehnovõrkudega 20.01.2025, töö nr AP25_004

1.2. Detailplaneeringu koostamise vajaduse asjaolud ning menetluse käik

Detailplaneering koostatakse kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ruumilise terviklahenduse loomiseks ning ehitiste planeerimiseks parimal võimalikul viisil. Detailplaneering on olemuselt dokument, mis koondab endas konkreetse ala väärtusi ja sellele tuginevaid arengu suunamise ideid maa kasutamiseks parimal võimalikul moel. Planeering on koostatud

1 Planeeringuala: konkreetne maa-ala, mille kohta terviklik ruumilahendus ning seaduses sätestatud juhtudel maakasutus ja ehitustingimused on koostatud
2 Hiiumaa Vallavolikogu 15.08.2024 otsus nr 203: <https://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=332252>

sellises üldistusastmes, mis toob välja olulisemad avalikes ja erahuvides vajalikud kokkuleppelised lahendused, kuid samas jätab võimaluse määrata detailsemad ruumiotsused planeeringu elluviimiseks läbi ehitusprojektide.

Kärdla linna Ümarmäe tn 1a kinnistu detailplaneeringu koostamise vajaduse asjaolud ning detailplaneeringu menetluse käik enne detailplaneeringu koostamist:

- Ümarmäe tn 1a kinnistu paikneb Kärdla linna tiheasustusalal, kus kehtib Planeerimisseaduse³ § 125 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustus kui soovitakse määratud maa-alale püstitada ehitusloakohustuslikku hoonet;
- detailplaneeringust huvitatud isik esitas Hiiumaa Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Ümarmäe tn 1a kinnistul;
- Keskkonnaamet väljastas Hiiumaa Vallavalitsusele 27.06.2024 kirjaga nr 6-2/24/12655-2 seisukoha, mille kohaselt ei kaasne detailplaneeringuga kavandatud tegevustega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik;
- Hiiumaa Vallavolikogu algatas 15.08.2024 otsusega nr 203 kinnistul detailplaneeringu koostamise, sama otsusega kinnitati detailplaneeringu lähteseisukohad ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks määrati kinnistu kruntideks jaotamine ning kruntidele ehitusõiguse määramine hoonete püstitamiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse, servituutide ja kitsenduste vajaduse, hoonetele arhitektuursete tingimuste määramine;
- Ümarmäe tn 1a kinnistu detailplaneeringu koostamine algatati üldplaneeringut muutvana, sest on vaja muuta kehtivas üldplaneeringus määratud tootmis- ja ärimaa juhtotstarve osaliselt pere- ja ridaelamumaaks ning osaliselt kaubandus, teenindus- ja büroohoone maaks.

Lähtuvalt planeeringuala asukohast, olemasolevast looduslikust situatsioonist, kehtivatest kitsendustest ja muudest asjakohastest oludest, arvestatakse detailplaneeringu koostamisel kõrgema liigi planeeringute ning asjakohaste seaduste ja nendest tulenevate määrustega:

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+⁴;
- Kärdla linna üldplaneering⁵;
- Tuleohutuse seadus⁶;
- Ehitusseadustik⁷;
- Jäätmeseadus⁸.

3 Planeerimisseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130122024014>

4 Hiiu maakonnaplaneering 2030+: <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/hiiumaa/>

5 Kärdla linna üldplaneeringu seletuskiri: https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570605/Kardla_linna_ylplaneering_Seletuskiri.pdf/72dfced8-7f4e-45e3-85d1-5226909679f3

6 Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062024007>

7 Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024004>

8 Jäätmeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023037>

2. Planeeringuala ja selle mõjuala

Detailplaneeringus on planeeringualaks määratud Kärkla linna lõunaosas paiknev Ümarmäe tn 1a kinnistu.

Tabel 1: Planeeritava Ümarmäe tn 1a kinnistu andmed

Allikas: Maa-ja Ruumiameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

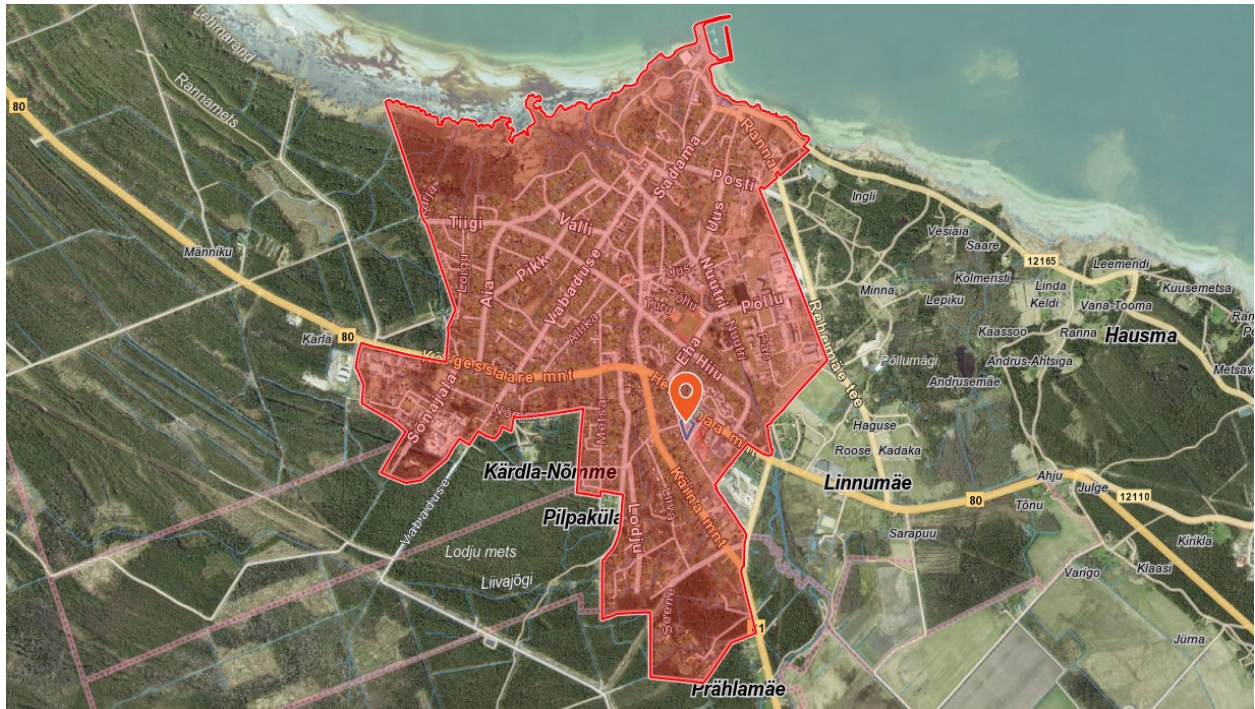
Tunnus	20501:001:0920
Lähiaadress	Ümarmäe tn 1a
Asustusüksus	Kärkla linn
Omaavalitsus	Hiiumaa vald
Maakond	Hiiu maakond
Moodustamise aeg	26.05.2020
Sihtotstarve	Sihtotstarbeta maa 100%
Pindala	3914,0 m ²
Sh looduslik rohumaa	3560,0 m ²
Sh metsamaa	85,0 m ²
Sh muu maa	269,0 m ²
Kinnistu nr	20028750
Omandivorm	Eraomand

2.1. Planeeringuala

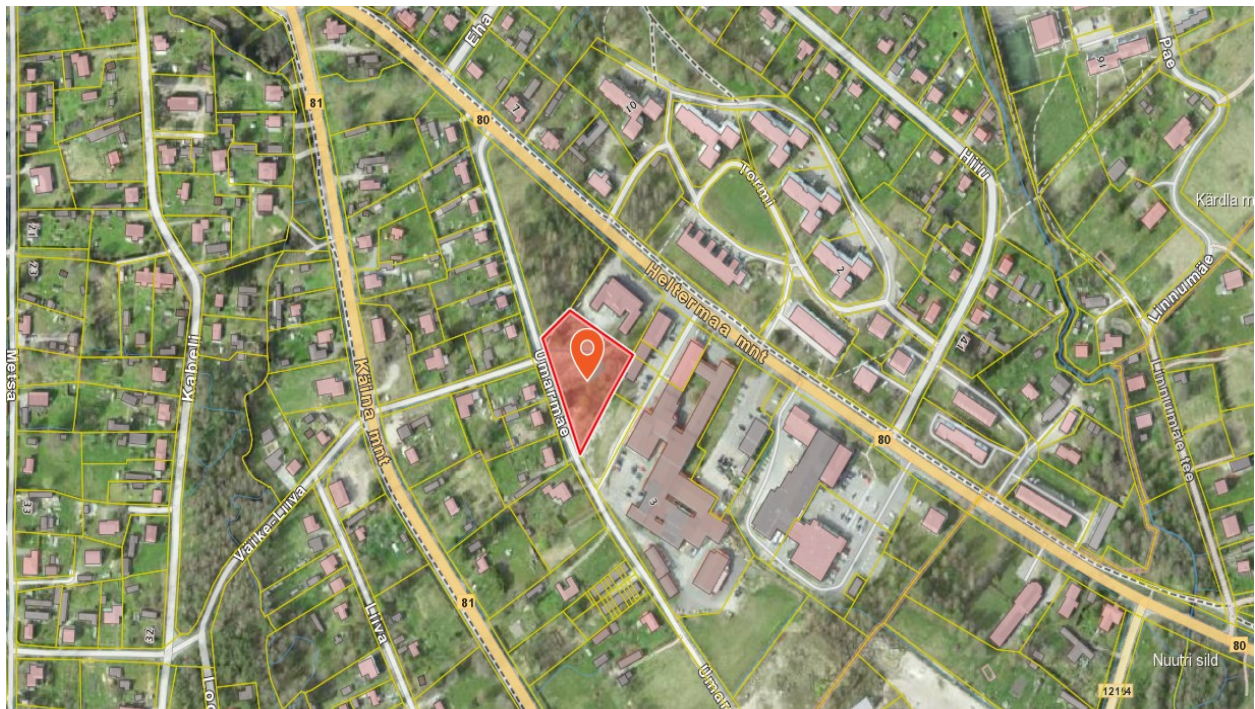
2.1.1 Asukoht

Planeeringualaks on määratud 3914,0 m² suurusega Kärkla linna Ümarmäe tn 1a kinnistu, mis paikneb Kärkla linna lõunaosas. Kärkla on Hiiu maakonna ainus linn, mille pindala 4,5 km² ning elanikke ca 3100. Linna väikesel territooriumil on kuni pooletunnise jalutuskäigu kaugusel pea kõik vajalikud teenused: erinevad riigiasutused, haigla ja kiirabiteenistus, riiklik päästekomando ning politseijaoskond, bussijaam, lasteaed, põhikool ja gümnaasium, pangakontor, apteegid ning erinevad tootmis- ja teenindustevõtted.

Ca 500 meetri pikkune Ümarmäe tänav on kohaliku tähtsusega madala liikluskoormusega liikluspind, mida peamiselt kasutavad tänavaäärsete elamukruntide elanikud ning tänava ääres paikneva tööstusettevõtte töötajad ning kliendid.



Joonis 2: Planeeringuala paiknemine Kärda linna territooriumil, M 1:20000
Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>



Joonis 3: Planeeringuala situatsiooniskeem Ümarmäe tänava ääres, M 1:3000
Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>

Tabel 2: Planeeringualaga piirnevate katastriüksuste andmed

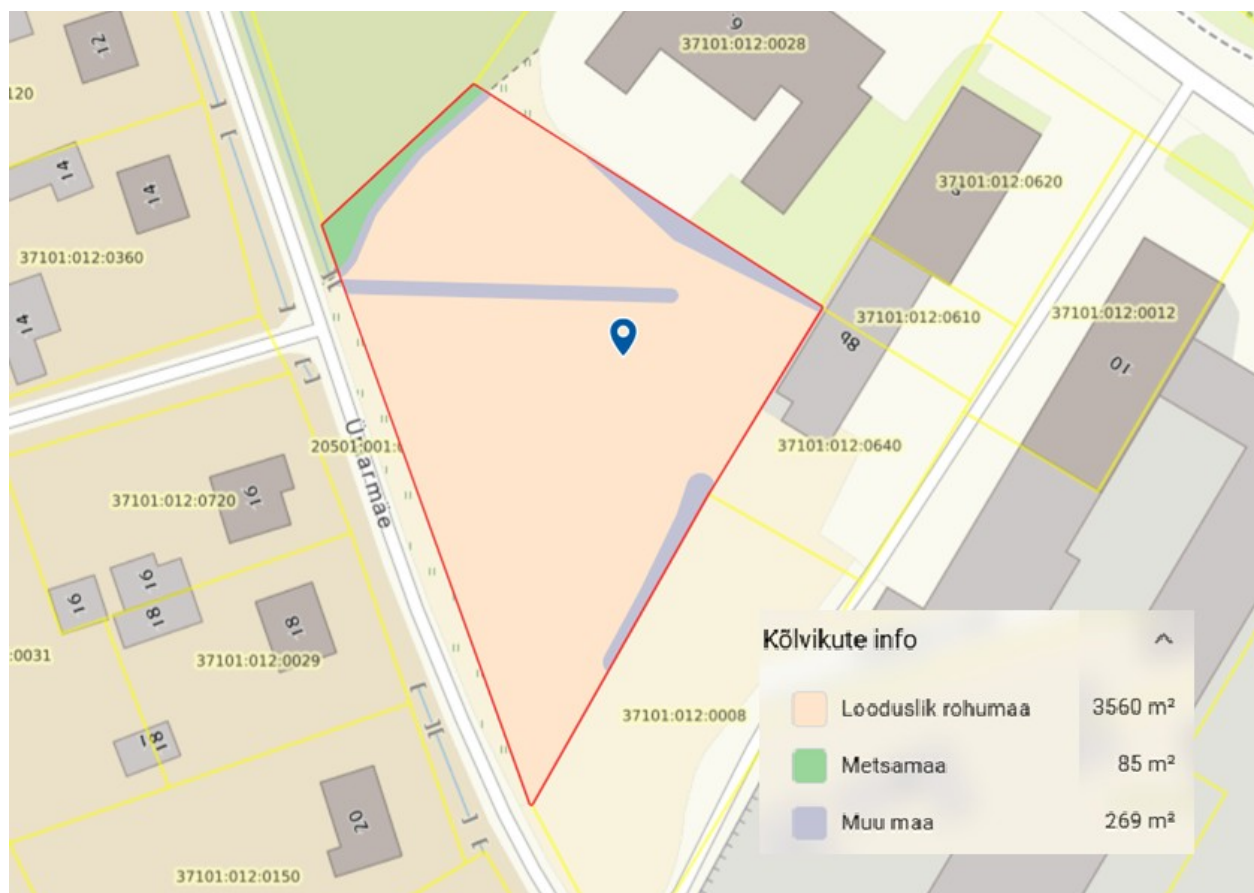
Allikas: Maa-ameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Ümarmäe haljasala	20501:001:0169	6164,0 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Heltermaa mnt 6	37101:012:0028	3267,0 m ²	Ärimaa 100%
Heltermaa mnt 8a	37101:012:0610	344,0 m ²	Ärimaa 100%
Heltermaa mnt 8b	37101:012:0640	851,0 m ²	Ärimaa 100%
Ümarmäe tn 1	37101:012:0008	1583,0 m ²	Sihtotstarbete maa 100%
Ümarmäe tänav	20501:001:0247	5608,0 m ²	Transpordimaa 100%

2.1.2 Maakasutus

Ümarmäe tn 1a kinnistu katastrijärgne sihtotstarve on sihtotstarbete maa 100%, kõlvikuliselt on kinnistul loodusliku rohumaa, metsamaa ja muu maa kõlvikud.

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgus on ca + 5.. +7 meetrit merepinnast.



Joonis 4: Kõlvikute info

Allikas: Maa- ja Ruumiameti andmebaas: <http://minu.kataster.ee>

2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus

Planeeringuala on hoonestamata. Kinnistu läänepiirile on rajatud mahasõidud Ümarmäe tänavalt.

Planeeringualaga külgnevale Ümarmäe tänavale on rajatud elektri-, side- vee- ja kanalisatsioonivõrk ning tänavavalgustus. Kinnistu läänepiirile on rajatud vee- ja kanalisatsioonivõrgu liitumispunktid ning püstitatud tuletõrje veevõtuhüdrant.

2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse

Planeeringuala on haljastatud, territooriumil kasvavad erinevad leht- ja okaspuud.

2.1.5 Kitsendused

Tabel 3: Planeeringualal kehtivad kitsendused ja piirangud

Allikas: Maa-ja Ruumiameti kitsenduste päringu portaal: <http://kitsendused.maaamet.ee>

Kitsendust põhjustav objekt	Kitsenduse nimi	ID	Kitsendust põhjustava objekti andmete allikas	Kattuv pindala
Sideehitis	Sideehitise kaitsevöönd	131641158	Telia Eesti AS	21,08 m ²

2.2. Planeeringuala mõjuala

Planeeringuala mõjualana, millel planeeringualaga funktsionaalsed seosed, samased looduslikud ja ehituslikud olud ning kuhu kavandatud tegevused võivad vastastiku mõjutada, käsitleb detailplaneering Kärkla linna Ümarmäe tänavaga külgnevaid krunte.

Mõjuala peamine maakasutus on elamumaa, kuid tänavaga piirneb ka üldkasutatavat haljasala (*planeeringualaga loodest piirnev Ümarmäe haljasala*) ning tootmismaad (*M ja P Nurst AS plasti-, montaaži- ja kaablitsehhid ning Ümarmäe tänav lõpus paiknevad hoonestamata tootmismaa sihtotstarbega kinnistud*). Planeeringualast ca 150 meetrit lõunas on elamumaa sihtotstarbega kinnistud, millele on püstitatud garaažiboksid (*lähiaadressid Ümarmäe tn 22a-22s*).

Kõik piirkonna liikluspinnad (*Ümarmäe tänav ning planeeringualaga piirneval alal ristumine Väike-Liiva tänavaga*) on kõvakattega kahesuunalised tänavad, pea igal kinnistul on otse ligipääs avaliku kasutusega tänavale.

Mõjuala elamumaa otstarbega kinnistute suurused varieeruvad keskmiselt vahemikus 1200...1600 m².

Ümarmäe tänav äärne hoonestus on rajatud samase hoonestusmustriga – elamud paiknevad ühel ehitusjoonel tänav ääres ning abihooned hoovi pool. Tänavale omase rütmi andvad samas mahus ja samal ehitusjoonel paiknevad 2-korruselised viilkatusega elamud on püstitatud 1960-ndatel, millele on aastakümnete jooksul tehtud ümber- ja juurdeehitusi. Igal krundil on üks põhihoone ning erineval arvul abihooneid.

Piirkonna kinnistud on ühendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, elektri- ning sidevõrguga. Väike-Liiva ja Ümarmäe tänavate ristumiskohale on püstitatud tuletorje veevõtuhüdrant.



Joonis 5: Planeeringuala mõjuala maakasutus

Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus, <https://xgis.maaamet.ee>

3. Ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise arengu tagamiseks tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada iga liigilt kõrgema planeeringuga kehtestatud sätteid:

- täpsusastmelt on kõige üldisem üleriigiline planeering „Eesti 2030+“⁹, mis seab eesmärgiks tagada olemasolevas asustussüsteemis inimestele võimalikult hea elukvaliteet, erinevate piirkondade arengupotentsiaali maksimaalne ärakasutamine ja asustusvõrgu tõrgeteta toimimine;
- maakonnaplaneering koostatakse eelkõige maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramiseks, kohalike omavalitsuste ülestest huvide väljendamiseks ning riiklike ja kohalike vajaduste ja huvide tasakaalustamiseks. Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel;
- üldplaneeringu eesmärk on konkreetse valla või linna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine. Üldplaneeringus määratakse üldised ruumilise arengu visiooni aluseks olevad väärtused, võetakse arvesse rahvastiku arengusuundumusi ja prognoositakse elamualade mahtu, hinnatakse olulisemate ressursside mõju arendustegevusele, kavandatakse maakasutuse muudatusi, järgitakse taristu arengu võimalusi jne;
- detailplaneeringu kontekstis on ruumilise arengu eesmärgiks viia ellu üldplaneeringuga määratud tegevusi ja võimalusi ning leida planeeringuala maaüksusele sobilik hoonestusmaht ja -laad, mis maksimaalselt arvestaks planeeringuala mõjuala hoonestuslaadi, maakasutust ning muid piirkonnale omaseid asjaolusid.

3.1. Maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneering 2030+¹⁰ kohaselt asub Kärkla linnalise asustusega alal, mis on määratud toimepiirkonna ja maakondlikuks keskuseks. Kärkla vanemad (aed)linnaosad ning haljasalad on määratud¹¹ I klassi väärtuslikuks maastikuks, Kärkla rannaniidud ja metsad on määratud II klassi väärtuslikuks maastikuks.

Väärtuslike maastike registris toodud hinnangute kohaselt on Kärklas hästi säilinud tänavatevõrk ning erinevaid hooneid ja objekte, vanemad aedlinnaosad koos parkidega on kaunid ja hästi hooldatud ning väikelinnal on head eeldused puhkemajanduse arendamiseks. Meteoriidi tekitatud survealine arteesia põhjavesi on haruldane loodusnähtus.

Registri kasutustingimuste kohaselt on survealine põhjavesi väärtuslik ressurss, millega peab ehitustegevuse planeerimisel tingimata arvestama.

9 Üleriigiline planeering Eesti 2030+: <https://planeerimine.ee/ruumiline-planeerimine-2/riigi-strateegilised-planeeringud/yrp/>

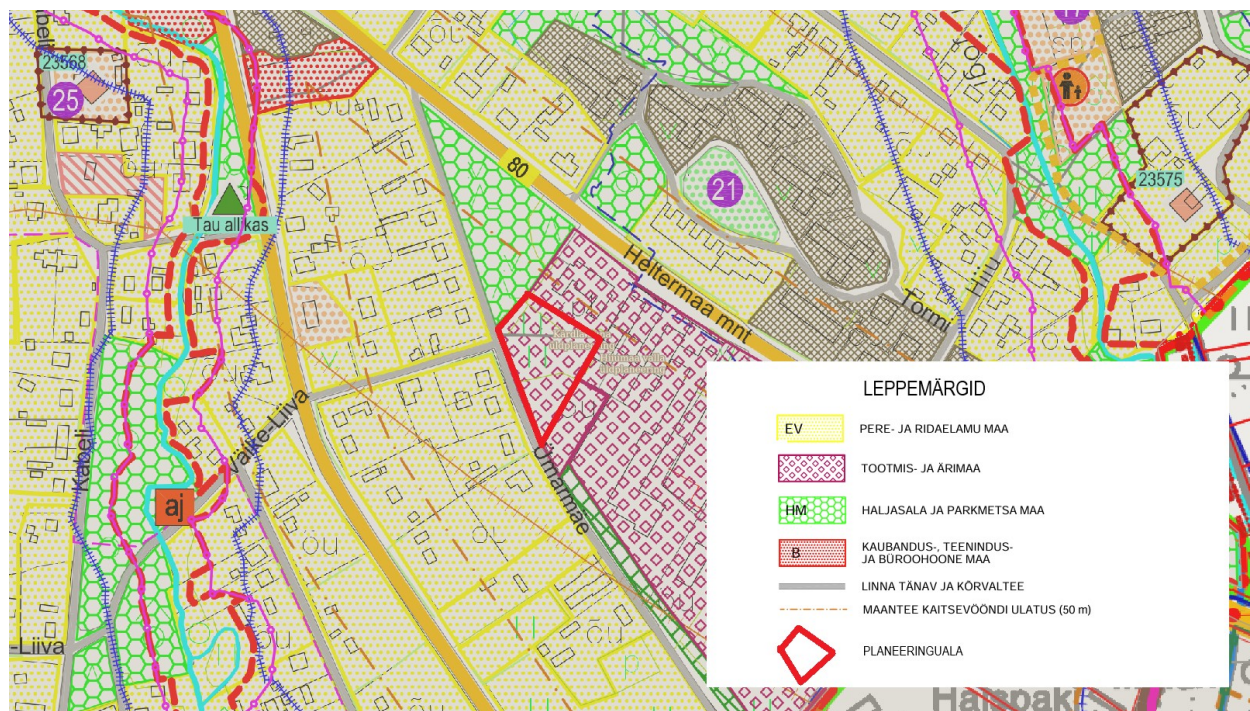
10 Hiiu maakonnaplaneering 2030+: <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/hiiumaa/hiiu-maakonnaplaneering-2030/>

11 Hiiu maakonnaplaneeringu lisa 3 „Hiiumaa väärtuslike maastike register“: <https://maakonnaplaneering.ee/wp-content/uploads/2021/08/Lisa-3.-MP-Vaartuslike-maastiku-register.pdf>

Hooldussoovituste järgimiseks soovitatakse vanadele väärtuslikele puithoonetele koostada renoveerimis- ja restaureerimisjuhised ning tuleks toetada vanemate väärtuslike puithoonete säästlikku renoveerimist.

3.2. Üldplaneering

Planeeringualal ja selle mõjualal kehtib Kärkla linna üldplaneering¹², mille kohaselt paikneb planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Planeeritavale kinnistule on määratud tootmis- ja ärimaa juhtfunktsioon.



Joonis 6: Väljavõte Kärkla linna üldplaneeringu põhikaardist

Allikas: Hiiumaa valla koduleht <https://vald.hiiumaa.ee/uldplaneering>

Üldplaneeringu seletuskirjas¹³ määratud nõuded, mida on planeeringuala asukohast, suurusest ja maakasutusest võimalik või mõistlik tegevuste planeerimisel aluseks võtta:

- elamumaa juhtfunktsioon on määratud olemasoleva või kavandatava elamu, selle abihoone (näiteks saun, garaaž, kuur, kelder vms) ja seda teenindava maa ning taristu alusele alale. Väikeelamumaa on määratud juhtudel kui maa-alal paikneb või sinna on kavandatud ühepereelamu, paariselamu või ridaelamu ja seda teenindavad abihooned. Hoone täpne tüüp määratakse detailplaneeringuga;

12 Kärkla linna üldplaneeringu põhijoonis: https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570605/05-Kardla_YP_P6hikaart.pdf/d1ea57b1-961a-42ab-b7c8-5051b4b08aa0

13 Kärkla linna üldplaneeringu seletuskiri: https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570605/Kardla_linna_ylplaneering_Seletuskiri.pdf/72dfced8-7f4e-45e3-85d1-5226909679f3

- ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi – see peab olema ehituskunstiliselt ja teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset situatsiooni ning ei tohi luua ohtu inimeste tervisele, varale ega keskkonnale;
- elamualadel tuleb säilitada aedlinnaline üldmiljö, vajadusel rajada madal- ja kõrghaljastus;
- piirdeaedade püstitamisel soovituslik põhimaterjal puit; tänavapoolsesse külge ei ole lubatud rajada võrkaeda; lubatud on piirde puudumine või selle asendamine kuni 1,2 m kõrguse hekiga;
- kavandatud uute hoonete asukohas peab maapinna absoluutkõrgus olema vähemalt +1,5 m;
- krundi maapinna kõrguse muutmise üle 0,2 m juhul, kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutmise, võib toimuda naaberkinnisasjade omanike nõusolekul;

2017. aastal ühinesid varasemalt eraldiseisvad Hiiumaa omavalitsused Hiiumaa vallaks. Hiiumaa vallavolikogu algatas 18. oktoobri 2018 otsusega nr 90 Hiiumaa valla uue üldplaneeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) koostamise. Uue Hiiumaa üldplaneeringu eelnõuga on esitatud ettepaneku, et Ümarmäe tänava **olemasolevat hoonestust katvale alale** määrata miljööväärtuslik hoonestusala, kus tuleb säilitada/tagada ühtne arhitektuur, harmoneeruvad värvilahendused, paiknemine tänavajoone suhtes ja fassaadilahendused. Eelnõu kohaselt ei ulatuks miljööväärtuslik ala planeeringualale.

Hiiumaa valla uue üldplaneeringu eelnõu kohaselt jääb planeeringuala Ümarmäe katlamaja jääkreostuse piirkonda, kus ei ole isiklike kaevude ja puurkaevude rajamine tarbevee saamiseks lubatud. 2020. aastal Eesti Keskkonnauuringute Keskuse poolt läbi viidud uuringu „Teadmata staatusega jääkreostusobjektide inventariseerimine”¹⁴ kohaselt on põhjavee analüüside tulemusel reostunud Heltermaa maanteest põhja pool Hiiumaa, Eha ja Põllu tänav piirkonna krundid, mis jäävad planeeringualast vähemalt ca 300..400 m kaugusel. Uuringu kokkuvõtte põhjal ei ületanud lenduvate orgaaniliste ühendite ja polütsükliliste aroomaatsete süsivesinike sisaldused uuringuala põhjavees vastavaid piirarve ja Keskkonnaministri 04.09.2019 määruse nr 39 järgsed meetmed saastatuse likvideerimiseks ja põhjavee kvaliteedi parandamiseks pole vajalikud.

Detailplaneeringu koostamise perioodiks ei ole uut Hiiumaa valla üldplaneeringut vastu võetud.

3.3. Detailplaneeringud

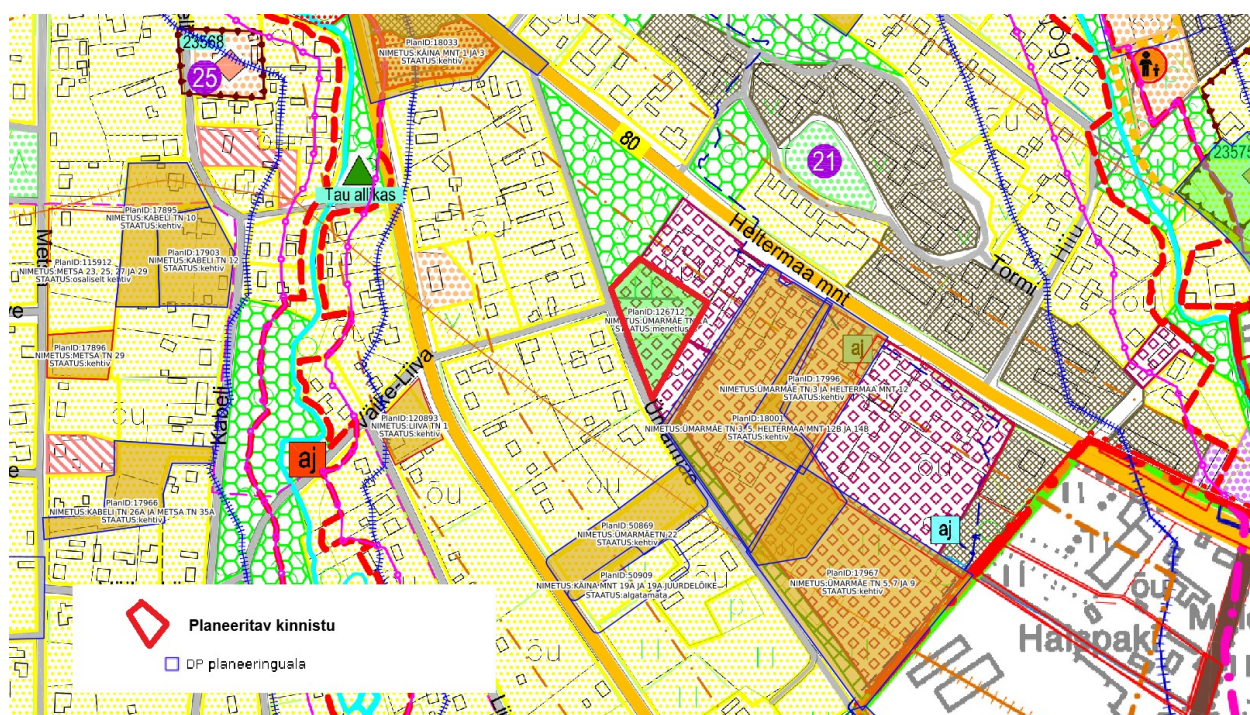
Tabel 4: Planeeringualal ja selle mõjualas koostatud detailplaneeringud

Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud/>

PlanID	Ametlik nimetus	Eesmärk	ÜP muutev	Seisund

14 Eesti Keskkonnauuringute Keskus OÜ uuring: <https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2021-09/Teadmata%20staatusega%20j%C3%A4%C3%A4reostusobjektide%20inventeerimine.pdf>

18001	Ümarmäe tn 3, Ümarmäe tn 5, Heltermaa mnt 12B, Heltermaa mnt 14B maaüksuste detailplaneering	Kruntide liitmine	Ei	Kehtiv
17996	Ümarmäe tn 3 ja Heltermaa mnt 12 kinnistute detailplaneering	Maa-ala jagamine uuteks kruntideks, ehitusõiguse määramine	Ei	Kehtiv
17967	Kruntide detailplaneering Ümarmäe tn 5, 7, 9 Kärda linn	Maa-ala jagamine kruntideks	Ei	Kehtiv
50869	Ümarmäe tn 22 elamukrundi detailplaneering	Ehitusõiguse määramine	Ei	Kehtiv



Joonis 7: Planeeringuala mõjualas koostatud detailplaneeringute paiknemise skeem

3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala ja selle mõjuala on arengudokumendid käsitletud arendus- ja ehitustegevust võimaldava piirkonnana. Kui kehtiva üldplaneeringuga määratud tootmis- ja ärimaa maakasutuse juhtfunktsiooni ei viida ellu ning planeeringualale planeeritakse elamumaa maakasutust, siis võib eeldada, et see sobitub piirkonna olemasoleva hoonestuse ja maakasutusega oluliselt paremini.

Piirkonna maakasutust ja arenguvõimalusi planeerides tuleb silmas pidada:

- planeeringuala külgneb avaliku kasutusega linatatänavaga; piirkonna kruntide teenindamiseks on rajatud tsentraalsed vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevõrgud ning

tuletõrje veevõtu hüdrant. Säästliku ja kestliku arengu üheks oluliseks eelduseks on võimalikult suures mahus ära kasutada olemasolevat ja vähem rajada uut;

- planeeringuala kinnistu on hoonestamiseks sobilik, sest pea kogu krundi ulatuses on maapinna absoluutkõrgus enam kui +5,0 m merepinnast ning kinnistu asub väljaspool prognoositava Kärkla linna ülejutusala riskipiirkonda;
- kuni pooletunnise jalutuskäigu jooksul on võimalik jõuda kõikide vajalike teenusteni kaasaegse ja kvaliteetse elukorralduse tagamiseks – lasteaed, kool, kaubandus, erinevad riiklikud teenused ning erasektori teenindusettevõtted jne;
- planeeringuala paiknemine võimaldab kaasaegse arhitektuuri kaasabil luua elukeskkonna, mis arvestab ja toob esile piirkonna väärtusi;
- detailplaneeringuga kavandatud tegevusi ellu viies on võimalik arvesse võtta üldplaneeringus toodud soovitusi ja tingimusi, mis seotud uute hoonete püstitamise ja ehitiste rajamisega.

Võttes arvesse detailplaneeringu koostamise algatamise ja koostamise käigus kogutud materjale, võib järeldada, et planeeritud tegevused seni hoonestamata maa-ala kasutuselevõtul elamu- ja ärialana järgivad üldiseid piirkonna ja omavalitsuse arengusuundi. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtostarbe muutmine ei too kaasa piirkonnas tootmis- ja ärimaa maakasutuse üldist vähendamist ega piira ettevõtluse laienemisvõimalusi.

Planeeringu koostamisse kaasatud osalised teadvustavad, et võimaliku ehitustegevuse eelduseks on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtostarbe muutmine, mis oma olemuselt on erandi tegemine.

4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja valiku põhjendused

4.1. Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks

Detailplaneeringu planeerimislahendus näeb ette planeeringuala jaotamise kolmeks krundiks ning ehitusõiguse määramise kahele krundile elu- ja ühele krundile ärisihtotstarbega hoonete püstitamiseks.

Kärdla linna üldplaneeringuga on planeeringualale määratud tootmis- ja ärimaa maakasutuse juhtotstarve. **Ümarmäe tn 1a kinnistu detailplaneering sisaldab ettepanekut Kärdla linna üldplaneeringu muutmiseks ning planeeringuala juhtotstarbe muutmiseks osaliselt elamu- ning osaliselt ärimaaks alljärgnevatele asjaoludele tuginedes:**

- detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk on üldplaneeringu elluviimine. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmine ei too kaasa piirkonnas tootmis- ja ärimaa üldist vähendamist ega piira ettevõtluse laienemisvõimalusi – hoonestamata, kasutuseta ning osalise kasutusega perspektiivsed tootmis- ja ärimaa arendusalad paiknevad Ümarmäe tänava lõpus, Käina maantee ning Padu tee ääres;
- planeeringulahendus paikneb välja kujunenud asustusega piirkonnas, kus on olemas tehniline taristu, avaliku kasutusega teedevõrk, mis toetavad asustuse tihendamist. Kestliku ning säästva arengu üheks eelduseks on võimalikult suures mahus olemasoleva kasutuselevõtt ning uue ehitamine vaid minimaalses vajalikus mahus;
- planeeringuala külgneb loodeküljest avaliku kasutusega haljasalaga, mille naabrusesse sobituvad rohkem elamukrundid kui äri- ja tootmishooned ning nendega seotud rajatised (nt parklad, ladustamisplatsid, tootmisterritooriumi ümbritsevad piirdeaiad jms)
- koostamisel oleva uue Hiiumaa üldplaneeringu eelnõu kohaselt planeeritakse teisele poole Ümarmäe tänavat elamutega hoonestatud alale miljööväärtuslikku ala, mille eesmärk on hoonestus- ja planeerimispõhimõtete, omaste elementide, vaadete ja tervikliku keskkonna säilimine. Planeeringualale elukondlike ja väikeettevõtlust arendavate hoonete planeerimine loob paremad võimalused perspektiivse miljööväärtusliku alaga samaste põhimõtete rakendamiseks kui oleks tootmishoonete puhul;
- planeeringualale ei planeerita olulise avaliku huviga rajatisi, millest tulenev mõju ulatuks mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas oleks suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht või mis oleks suure külastajate hulga ja pika külastusajaga ehitis;
- planeeringulahenduse kavandamisel on lähtutud hea ruumi loomise terviklahenduse põhimõtetest, mille kohaselt tuleb säästva ja tervikliku elukeskkonna loomisel ühendada kunstilised, tehnoloogilised ja majanduslikud lahendused ning looduskeskkond. Hea ruumilahenduse eelduseks on parimate teadaolevate teadmiste ja oskuste kasutamine,

püüe enamaks kui vaid minimaalselt nõutuks, kauakestvate ja kohanduvate lahenduste otsimine;

- planeeringuala kaguossa planeeritakse väikeettevõtlust võimaldav krunt, mis on vahepuhvriks elamute ja piirkonna tootmis- ja ärimaa kruntide vahel. Planeeritud väikeettevõtluse krunt on sobilik taolise ettevõtluse arendamiseks, mis toob kaasa võimalikult väheseid häiringuid planeeringuala mõjupiirkonnas (nt müra, vibratsioon vms);
- planeeringu elluviimine loob eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumi tekkeks eelkõige läbi selle, et suureneb planeeringuala mõjualal enam levinud maakasutuse (*elamumaa*) osakaal;
- viimastel aastatel on üksikute Ümarmäe tänava äärsete hoonete renoveerimisest alguse saanud heas mõttes lumepalliefekt, mille tulemusel on krundi põhihoonestuse renoveerimistööd ette võetud mitmetel kruntidel. Taoline kogukondlik mõtteviis oma kodupiirkonna ühisel arendamisel saab olla heaks eeskujuks ka uute kruntide hoonestamisel ning planeeritud miljööväärtuslikest põhimõtetest kinnipidamisel.

4.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuala jaotatakse kolmeks krundiks:

- Krunt 1 – pindala 1500 m², soovituslik lähiaadress Ümarmäe tn 1a;
- Krunt 2 – pindala 1500 m², soovituslik lähiaadress Ümarmäe tn 1b;
- Krunt 3 - pindala 913 m², soovituslik lähiaadress Ümarmäe tn 1c.

4.3. Krundi hoonestusala määramine

Planeeringuala igale krundile on määratud üks hoonestusala, kuhu sisse püstitatakse planeeritud hooned.

Hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- sarnaselt teisel pool Ümarmäe tänavat paiknevate hoonestatud kruntidega on hoonestusala kaugus krundi põhjapoolsetest piiridest 1 meetri ning lõunapoolsetest 7 meetri kaugusel. Hoonestusalade omavaheline vahekaugus on määratud arvestusega, et oleks tagatud tuleohutusnõuetega määratud hoonetevaheline 8 m ulatuses kuja;
- Krunt nr 1 hoonestusala paiknemisest tekib tuleohutuskuja, mis ulatub osaliselt Ümarmäe haljasala kinnistutele. Planeeritud kitsendus arvestab asjaoluga, et Ümarmäe haljasala kinnistu jääb looduslikuks haljasalaks, kuhu perspektiivseid hooneid ei püstitata;
- Krunt nr 1 hoonestusala paiknemisest tekib tuleohutuskuja, mis ulatub osaliselt Heltermaa mnt 6 kinnistule. Et tagada perspektiivne uute hoonete või olemasoleva hoone juurdeehitamise võimalus Heltermaa mnt 6 krundil, määratakse Krunt nr 1 hoonestusala idanurka ning Krunt nr 2 hoonestusala kirdenurka täiendavate

ehitustingimustega ala, kuhu hooneid projekteerides ning ehitades tuleb ehituslike abinõudega piirata tule levikut (nt tuletõkkemüür vms);

- Ümarmäe tänavast lääne poole jääv osa määratakse uue Hiiumaa üldplaneeringuga perspektiivselt miljööväärtuslikuks hoonestusalaks. Käesoleva detailplaneeringu soov on rakendada ka planeeringualal samaseid hoonestus- ja planeerimispõhimõtteid, millest tulenevalt määratakse Ümarmäe tänavast 10 m kaugusele kohustuslik ehitusjoon, milleni peab ulatuma iga krundi põhihoone või selle osa;
- Krundile nr 3 ulatub Heltermaa mnt 8b krundil paikneva olemasoleva hoone tuleohutusküja.

Hoonestusalad on määratud suuremana kui planeeritud hoonete summaarne ehitisealne pind, et võimaldada planeeringu elluviimisel huvitatud isikul ja arhitektil valida täpsemalt hoonete kuju, suurust ja asukohta lähtuvalt geoloogilistest, looduslikest ja muudest asjaoludest.

Iga planeeritud hoone peab paiknema planeeringuga määratud krundi hoonestusala sees. Hoonestusala väljapoole võib ulatuda kuni 1 meetri ulatuses hoone räästas, varikatus või hoone külge ehitatud terrassi katmata osa eeldusel, et see ei paikne naaberkiinnistu hoonestusest tulenevas tuleohutusküjas.

Planeeritud hoonestust teenindavad krundisisesed teed, parkimiskohad, tehnovõrgud ja -rajatised jne ei pea paiknema krundi hoonestusala sees.

4.4. Krundi ehitusõiguse määramine

Planeeringuga määratakse kruntidele ehitusõigus uute hoonete püstitamiseks.

4.4.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

Tabel 5: Krundi kasutamise sihtotstarbed¹⁵

Krundi nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal	Tähis	Sihtotstarbe selgitus
1	Üksikelamu maa	100%	EP	Ühele leibkonnale sobivas suuruses kavandatud elamu maa
2	Üksikelamu maa	100%	EP	Ühele leibkonnale sobivas suuruses kavandatud elamu maa
3	Väikeettevõtluse maa	100%	ÄV	Väikeettevõtluse ja -tootmise hoone maa

Kruntidele 1 ja 2 planeeritakse elamukrundid, mis hoonestatakse elamute ja neid teenindavate abihoonetega. Elamukrundid sobivad asukohalt ja mahult Ümarmäe tänava äärses olemasolevas eluhoonestusega.

¹⁵ Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krunti pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe. Krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet.

Krundile 3 planeeritakse väikeettevõtluse sihtotstarbega krunt, mis saab sobilikuks puhvriks planeeritud elamualade ja planeeringualaga ümbritsevate äri- ja tootmismaa kruntide vahel. Krundile planeeritud hoonestuse üldiseks iseloomuks on väikeettevõtlus, mis võib sisaldada erineva otstarbega tegevusi - laohoone, garaaž, väiketootmine, kontoripinnad jms. Planeeritud tegevuste iseloom peab olema selline, mis sobitub elamupiirkonda ning ega too enesega kaasa müra, tolmu, vibratsiooni, lõhna vms kasvu ega tekitaks häiringuid tööpäeva välisel ajal ega nädalavahetustel.

4.4.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal

Tabel 6: Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud arv maa-alal	Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal
1	3	-
2	3	-
3	1	-

Krundile määratud hoonete suurim lubatud arv maa-alal lähtub krundi suuruselt, kehtivatest kitsendustest, hoonestusala asukohast, suuruselt ja kujust ning piirkonnas levinud hoonestusmustrist, -tihedusest ja -mahust.

4.4.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Tabel 7: Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind¹⁶

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	Krundi täisehituse osakaal suurima lubatud ehitisealuse pinna ehitamisel
1	300 m ²	-	20,0 %
2	300 m ²	-	20,0 %
3	250 m ²	-	27,4 %

Hoonete ehitisealune pind on võrreldav ja proportsionaalne planeeringuala mõjualasse jäävate kruntide ehitusmahtudega. Kavandatud mahus ehitustegevus ei ole keskkonnale liigselt koormav ning lisaks hoonestusele jääb planeeringualale ka piisavalt ruumi juurdepääsu- ja liikumisteede, tehnovõrkude ja -rajatiste ning madal- ja kõrghaljastuse rajamiseks.

¹⁶ Ehitisealune pind - hoone ja rajatise maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoonealuse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone vihmaveesüsteemi, päikese- kaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, valguskasti, vundamendi taldmiku, tehnosüsteemi ja -seadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetri horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast, hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.4.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Tabel 8: Hoonete suurim lubatud kõrgus

Krundi nr	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast	Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus	Hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus
1	9,0 m	2	+ 14,5 m
2	9,0 m	2	+ 15,0 m
3	9,0 m	1	+ 15,5 m

Planeeritud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja korruselisus tulenevad piirkonnas levinud hoonestusmahtudest ning TP3 hoonestusele kehtivatest tuleohutuse nõuetest. Hoonestuse kõrgusele ja korruselisusele määratud maksimaalsed määrad kehtivad ka juhul kui projekteeritakse kõrgema tuleohuklassiga kui TP3 hooneid.

4.5. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine

Hoonete kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike tehnovõrkudena on planeeritud elektri-, vee- ning kanalisatsioonivarustus. Planeeringu elluviimisel on võimalik rajada ka täiendavaid tehnovõrke ja -rajatise, mille korral tuleb taotleda vastava teenuse pakkuvalt täiendavad tehnilised tingimused.

Detailplaneeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõttelised lahendused – täpsemad tehnilised määrangud projekteeritakse planeeringu elluviimisel.

Avaliku kasutusega Ümarmäe tänavale juurdepääsuks rajatakse iga krundi jaoks üks mahasõit ning juurdepääsutee krundi hoonestusalale.

4.5.1 Elektrivarustus

Krundi hoonete elektrivarustuse tagamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 13.06.2024 tehnilised tingimused nr 474642, mille kohaselt tuleb planeeringuala kruntide toide näha ette Saeveski: (Hiiu) alajaama baasil. Olemasoleva fiidri F3 õhuliini mastist rajatakse maakaabelliin ning kruntide piirile jaotuskilp ja mitmekohalised liitumiskilbid.

Elektritoide liitumiskilbist kuni planeeritud hooneteni rajatakse maakaabliga.

4.5.2 Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Krundi hoonete vee- ja kanalisatsioonivarustuse tagamiseks on AS Kärkla Veevõrk väljastanud 14.06.2024 tehnilised tingimused nr 2334.

Ümarmäe tänavale on rajatud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrassid ning Krunt 1 piiri äärde trasside liitumispunktid ja maapealne tuletõrjehüdrant. Olemasolevate liitumispunktidega

ühendatakse kõikide planeeritud kruntide vee- ja kanalisatsioonitrassid. Planeeringuala läbib ka Heltermaa mnt 6 krundi teenindav veetrass – kui veetrassi asukoht jääb uute hoonete püstitamisele või muule ehitustegevusele ette, rajatakse uus veetrass teise asukohta.

Veetorustike paigaldamisel liitumispunktist tuleb maakraani külge rajada torustik külge kinnitada asukoha määramise hõlbustamiseks isoleeritud vaskkaabel, kaabli otsad tuua kape alla, veetoru kohale tuleb paigaldada märkelint. Välja tuleb ehitada veemõõdusõlm.

Kanalisatsioonitorustike paigaldamisel PVC 160 mm pimeühendusega liitumispunkti tuleb rajada kaev ning kruntidele rajada isevooline kanalisatsioonitorustik.

4.5.3 Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalsete lahendustega. Soovituslikult kasutada täies ulatuses, osaliselt või kombineeritult soojupumpasid, maakütet (*kui krundile jääb peale hoonestuse paigutamist piisavalt ruumi küttesüsteemi paigaldamiseks*), päikesekütet, energiat tootvaid päikesepaneele ning muid keskkonnasõbralikke kütteviise.

4.6. Ehitise ehituslike tingimuste määramine

Hoonete projekteerimisel ja püstitamisel tuleb aluseks võtta:

- Tuleohutuse seadus¹⁷;
- majandus- ja taristuministri määrus „Nõuded ehitusprojektile”¹⁸;
- siseministri määrus „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”¹⁹;
- radooniohtutu elamu ehitamise üldnõuded.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb takistada metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine hoonetesse.

4.6.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine ning tule tõrje veevarustus

Tabel 9: Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded

Krundi nr	Hoonete liik	Hoone liigitus tuleohutuse järgi	Hoone tuleohutusklass	Suurim lubatud kõrgus	Suurim lubatud korruselisus ²⁰
1	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 9,0 m	Kuni 2
2	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 9,0 m	Kuni 2
3	Laohoone	VI kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 9,0 m	Kuni 1

¹⁷ Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062024007>

¹⁸ Määrus „Nõuded ehitusprojektile”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/127122024025>

¹⁹ Määrus „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021013>

²⁰ Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2: https://www.riigiteataja.ee/akt/lisa/1230/2202/1013/Lisa_2.pdf

Tule leviku takistamiseks naaberkrundi ehitisele peab hoonete ja tule levikut võimaldavate rajatiste omavaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Kruut 2 hoonetusala idanurka on määratud täiendavate ehitustingimustega ala, kuhu ehitades tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega, sest seal ei ole tagatud hoonetevaheline tuleohutuskruja.

Lähtuvalt asjaolust, et Kruutidele 1 ja 2 planeeritud hooned paiknevad ühe kinnistu piires, on samast tuleohutusklassist (TP3) ning nende summaarne kogupindala jääb alla 400 m², on need võimalik tuleohutuslikult lugeda üheks hoonekompleksiks, mille puhul võib ühe kruundi hoonete omavaheline kuja jääda vajadusel väiksemaks kui 8 meetrit.

Iga hoone eluruum tuleb varustada autonoomse tulekahjusignalisatsioonanduriga, ja kui hoones on tahkekütusel töötav küttesüsteem, tuleb lisaks paigaldada ka vähemalt üks autonoomne vingugaasiandur. Tuleohutuse tagamiseks võib hoone omanik ette näha täiendavaid tehnilisi lahendusi ehitises tulekahju avastamiseks, kustutamiseks ja hoones viibijate teavitamiseks (näiteks: automaatne tulekahjusignalisatsioon, automaatne tulekustutussüsteem jne).

Tuletõrje veevõtt on tagatud planeeringuala läänepiirile rajatud veevõtuhüdrandiga (VID 13987, hüdrant nr 87, tüüp Euro, trassi DN 110).

4.6.2 Energiakasutus

Planeeritud hoonete soojavarustus ning jahutus lahendatakse lokaalsete lahendustega hoone projekteerimise käigus. Iga hoone projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest²¹ ning pöörata tähelepanu tarbimise säästlikkusele.

Tsentraalne kaugküttetorustik paikneb planeeringualast ca 200 m kaugusel. Kaugküttetorustiku ala laienemist planeeringualale ei ole valdkondlikus arengukavas ette nähtud.

4.6.3 Loodusvarade kasutus

Ehitiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, energia, ehitusmaterjalid jne). Planeeringualal ei paikne kohapealseid loodusvarasid, mida saaks planeeritud ehitustegevuse tarvis kasutada.

Lähimad kohalikud loodusvarad, mida saab ehitamisel kasutada, on purustatud kruus ning sõelutud ja täiteliiv (kaevandatakse ca 10 km kaugusel Partsi karjääris). Kohaliku puitmaterjali saab Lehtma saeveskist (kaugus ca 13 km).

Kõiki loodusvarasid tuleb kasutada säästlikult, võimalusel taaskasutada varasemalt kasutuses olnud ning füüsilised omadused säilitanud materjale. Ehitustööde käigus kooritavat pinnast ja kaevist võib ära kasutada planeeringuala piires.

Planeeringualale kavandatud ehitustegevuses kasutatavate materjalide hulk ei põhjusta eeldatavalt nende varude kättesaadavuse vähenemist olulisel määral.

21 Määrus „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023309>

4.6.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine

Lääne-Eestis ja saartel jääb radooni tase üldiselt normi piiresse, kuid peab arvestama, et Kärkla ja selle ümbruses (*Kärkla meteoriidikraatri piirkond*) võib olla alasid, kus võib esineda kõrge radoonisaldusega pinnaseid.

Uutes hoonetes ei tohi radoonitase ületada 200 kBq/m³. 2019. aastal Kärkla kirdeosas teostatud mõõtmise tulemusel jäi Rn-riski väärtus vahemikku 50-100 kBq/m³. 2023. aasta seisuga uuendatud kaardi²² andmetel on Hiiumaa valla radooniriski klass keskmine või madal.

Enamasti pääseb radoon hoonetesse halvasti ehitatud või nõuetekohaselt isoleerimata vundamendi kaudu. Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniohuga arvestada ning võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radoonihutu elamu juhendmaterjalidele²³ ning standardile²⁴.

4.7. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine²⁵

Arhitektuuriliste tingimuste määramine lähtub soovist luua planeeringualale piirkonna väärtustega arvestav elukeskkond, mis on ühtaegu nii kaasaegne, hubane kui ka piirkonnas levinud ehitus- ja arhitektuurivõtteid rakendav ning looduskeskkonnaga arestav.

4.7.1 Materjalivalik

Arhitektuursete ja insenertehniliste lahenduste projekteerimisel eelistada väikesema keskkonnamõjuga, naturaalseid ja kohalikul toorainel baseeruvaid või kohapeal saadaolevaid materjale:

- hoonete viimistlusmaterjalina eelistada puitu. Puidu kasutamine hoone arhitektuuris süvendab planeeringuala ja selle mõjuala miljööväärtuslikul hoonestusalal paiknevate hoonete eripärasust ja looduslähedust;
- hoonetel ei tohi kasutada plastaknaid – need mõjuvad puithoonel võõrkehana ning ei sobitu ka kaasaegse naturaalsest materjalidest hoone puhul;
- eelistatud katusekattematerjalid on kivi-, sindel- või valtsplekkkatvus. Katusekatte värvil eelistada tumedaid toone – näiteks: must, tumehall, tumepruun, tumepunane.
- hoone fassaadi ja sokli viimistlusmaterjali valikul vältida omadustelt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente ning imiteerivaid materjale jne (*näiteks: plastvooder, profiilplekk, sandwich-paneelid jne*);
- hoone katusel päikesepaneelide kasutamise soovi korral eelistada sellist tehnoloogiat, mille puhul on paneelid katusekattematerjali integreeritud.

²² Eesti pinnase radooniriski kaart (2020. aasta seisuga):

<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

²³ Radoonihutu elamu: <https://envir.ee/media/3996/download>

²⁴ EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”:

<https://www.evs.ee/et/evs-840-2023>

²⁵ Ehitise arhitektuurilised tingimused on eelkõige tingimused ehitise ruumilisele terviklahendusele, kujunduslikud tingimused käsitlevad ehitise terviklahenduse raames näiteks ehitise detaile

4.7.2 Hooned

Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused ja soovitud hoonetele:

- vältida hoonete püstitamisel tüüpprojekte;
- elamukrundi abihoone on alati peahoonest väiksem, nii kõrguselt kui ehitisealuselt pinnalt;
- kruntidel, kus on lubatud püstitada 2-korruselised hooned, tuleb vältida teise korruse rajamist täiskorrusena;
- krundi põhihoonena planeeritud elamu peab paiknema või ulatuma Ümarmäe tänava hoonestusalale määratud kohustusliku ehitusjooneni;
- iga hoone asukoht tuleb sobitada hoonestusalale nii, et see arvestaks jalgsi ja sõidukiga juurdepääsuks (*nt tehniline teenindamine, päästetööd vms vajadused*) vajaliku ruumiga, vaadetega tänavalt ning naaberkruntidelt;
- hoonestusele projekteerida kahepoolne viilkatus, mille kalle jääb vahemikku 30°..45°. Katusekalded peavad kõikidel krundil paiknevatel hoonetel ja sama hoone erinevates osades olema samad – erinevate kallete kombineerimine on häiriv ja lõhub liigselt selget vormi;
- hoone põhiplaan peaks olema pigem lihtne ning mitte liiga paljude liigendustega. Üldine maht ja proportsioonid peavad jääma samaseks lähipiirkonna olemasoleva hoonestusega;
- hoone tehnilised seadmed (*õhksoojuspumbad, ventilatsiooniavad, liitumiskapid jms*) paigutada võimalusel selliselt, et need ei rikuks hoone välisilmet.

4.7.3 Piirded, väikevormid

Krundile piirde rajamise soovil arvestada, et piiret ei pea rajama vaid füüsilise ruumi piiramiseks, vaid selle üheks eesmärgiks on ka hoonete esile toomine ning aiakujunduse ja väikevormide rõhutamine.

Piirete ja väikevormide projekteerimisel tuleb arvesse võtta:

- tõkkepuude paigaldamine ei ole lubatud;
- krundi hoonestusala või krundi osa võib soovi korral piirata kuni 1,2 m kõrguse läbipaistva piirdeaia või hekiga. Piirde materjalina eelistada hõredat puitu, võrkaia kasutamine krundi tänavapoolsetes osades ei ole lubatud;
- prügikonteiner või -maja, elektri jaotus- või liitumiskilp vms miljööväärtuslikku keskkonda ebatüüpiline väikeehitis tuleb paigaldada asukohta, kus see ei ole avalikus ruumis silmatorkavalt nähtav või on võimalikult varjatud.

4.8. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeeringuala piirneb avaliku kasutusega Ümarmäe tänavaga. Piirkonna elanikud kasutavad liikumiseks peamiselt sõiduautosid, planeeringuala lähipiirkonda jääva tööstusala töötajad liiguvad ka väikebussidega ning toorainet ja valmistoodangut veetakse veokitega.

Juurdepääsu tagamiseks rajatakse igale krundile tänava äärde mahasõit ning krundi piiresse juurdepääsutee lõik. Mahasõidu alla tuleks rajada ka maapinna kaldesuunaga arvestav trupp.

Tänavale mahasõitude rajamisel ning krundile piirdeid ja haljastust projekteerides tuleb silmas pidada, et oleks tagatud igas suunas nähtavus.

Iga krundi omanike ja külastajate autode parkimine lahendatakse täies ulatuses krundi territooriumil, tänavaäärset parkimist ei planeerita. Tänaväärset parkimist tuleks vältida nii Ümarmäe-Väike-Liiva tänavate ristumisala nähtavuse tagamiseks kui ka esteetilistel kaalutlustel, et säiliks tänavaäärne haljastus.

Kruntide 1 ja 2 parkimiskohtade²⁶ hulga määramisel lähtutakse põhimõttest, et minimaalselt tuleb elamukrundil tagada kaks parkimiskohta – vähemalt üks parkimiskoht elanikule ning teine külalisele.

Krundile 3 planeeritakse minimaalselt kolm parkimiskohta, mis vastab parkimisnormatiivis EVS 843:2016²⁷ toodud põhimõttele, et väike-elamute alal peab iga tööstusettevõtte või lao 90 m² kohta olema vähemalt üks parkimiskoht.

4.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krunt on haljastatud ja seal kasvavad üksikud isetekkelised puud ja võsa. Asukohalt sobivad ja kasvutingimustele vastavad puud võib jätta kasvama, kuid peab arvestama, et puude ja hoonete vahele jääks vähemalt 3 m.

- Kogu planeeringualal tagatakse regulaarne hooldus ja heakord. Ehitusperioodi lõppedes planeeringuala haljastatakse ning heakorrastatakse. Hoonestuse lähiümbrusesse istutatakse kasvukohale ja -tingimustele sobivaid madalaid igihaljaid puid, põõsaid ja vajadusel hekk, hoonete lähiümbrusesse rajatakse muru ja sillutatud alad. Ehitusperioodi lõppedes ei jäeta krundile ladustatult ehitusmaterjale;
- hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutud sadeveed tuleb immutada krundi piires või juhtida tänavaäärsele kraavi. Vältida tuleb sajuvete juhtimist naaberkinnistutele;
- piiret ei pea ümber hoone rajama vaid krundi piiramiseks, vaid selle üheks osaks on ka tänavafondis hoonestuse esile toomine ja aiakujunduse rõhutamine;
- uut kõrghaljastust ei tohi rajada hoonele lähemale kui 3 m;
- Krunt 3 hoone projekti koosseisus tuleb lahendada nii madal- kui kõrghaljastus selliselt, et see üheaegselt arvestaks elamupiirkonnale omase iseloomuga, kuid samas looks võimalused „töötada” puhvrina elu- ja ettevõtluspiirkondade vahel.

²⁶ Arvestuslik sõiduauto parkimiskoha suurus 2,5 m X 5 m

²⁷ Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”: <https://www.evs.ee/et/evs-843-2016>

Jäätmekäitluse üldised põhimõtted:

- erinevad jäätmeliigid (*nt olmejäätmed, pakendijäätmed, ehitusjäätmed*) tuleb krundil kohapeal sorteerida, koguda kinnisesse jäätmemahutisse ning anda üle jäätmevedajale või toimetada Hiiumaa jäätmejaama (Ristivälja küla, Käina);
- olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale²⁸. Iga planeeritud krundi omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud olmejäätmete jäätmeveoga ning jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping.

4.10. Kuja²⁹, tehnovõrgu ja -rajatise kaitsevööndi või muu kitsenduse määramine

Planeerimisseaduse kohaselt võib detailplaneeringu alusel kinnisomandile seada kitsendusi.

Lähtuvalt planeeritud ehitustegevusest arvestatakse uute kitsenduste vajaduse määramisega:

- naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline tuleohutuskuja - 8 meetrit;
- elektri maakaabelliini kaitsevöönd – 1 meetrit äärmisest kaablist;
- maa-aluse veetorustiku kaitsevöönd – 2 meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- maa-aluse vabavoolse kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd – 2 meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- avaliku kasutusega Ümarmäe tänava kaitsevöönd.

4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine kuulub detailplaneeringu ülesannete hulka, sest ruumilise keskkonna sihipärase kujundamise kaudu on võimalik ennetada kuritegevust ja vähendada kuriteohirmu³⁰.

Arvestades planeeringuala asukohta, paiknemist, lähipiirkonda ja muid tingimusi, peetakse oluliseks järgnevate põhimõtete järgimist:

- selgelt on eristatud nii krundi ligipääs kui hoone sissepääs, välditakse tagumisi ja/või peidetud juurdepääsusi;
- hoone sissepääsu lähiümbrus on varustatud hämaraanduri- või liikumisele reageeriva välisvalgustusega;
- hoonele ei ole võimalik märkamatuult juurde hiilida – hooneid, õuema või hoonestusala piirav aed, piire või hekk on vaateid tagava tiheduse ja sobiliku kõrgusega, hoonete vahel on hea vaadeldavus;

²⁸ Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskiri: <https://www.riigiteataja.ee/akt/428032024006>

²⁹ Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad

³⁰ Kuritegevuse riskide vähendamist käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine”

- hoone on varustatud vähemalt autonoomse tulekahjuanduriga seadmega, tahkekütusega küttekeha kasutamisel ka vingugaasianduriga;
- krunt on aastaringselt korrastatud ja haljastatud;
- hoone ukсед on alati suletud, välisustel on turvalukud;
- hoone tuleb projekteerida ning püstitada kvaliteetsetest ehitusmaterjalidest.

Üldise turvalisuse üheks komponendiks on kindlasti ka hea läbisaamine ja tihe läbikäimine lähipiirkonna teiste elanikega, et toimiks parimas mõttes n-ö naabrivalve süsteem.

4.12. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte ega tegevusi, mis tooks kaasa püsiva vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste. Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb ehitiste rajamise perioodil. Kaasnevad mõjud on valdavalt lokaalse iseloomuga ning ajutised.

Üldised määrangud müra-, vibratsioon-, saasteriski- ja insolatsioonitingimuste tagamiseks:

- peamine müra ja vibratsioon tekivad ehitustööde perioodil ehitusmaterjalide transportimisel ja ehitusmehhanismide kasutamisel. Ehitustegevus tuleb planeerida selliselt, et mürarikkaid töid ei teostataks kella 21 ja 09 vahel ega nädalavahetustel;
- hoonete kasutusperioodil eeldatavalt müratase praegusest oluliselt ei erine. Mürahäiringute vähendamiseks tuleb hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemide osad) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid müra summutamiseks;
- võimalike mürahäiringute leevendamiseks võib rajada hoonete ümbrusesse hekkidest või puude gruppidest puhveralasid. Hoonesse jõudvat müra saab vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega;
- ehitustehnika ja -seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid;
- eluruumide täpsed insolatsioonitingimused määratakse ehitusprojektis.

Planeeringuala ja selle mõjuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Planeeritud tegevusi ellu viies tuleb kõikide meetmetega tagada põhjavee kaitetus.

4.13. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine

Detailplaneering märgib servituudi seadmise vajalikkust Krunte 2 ja 3 läbiva veetrassi omaniku kasuks. Olemasoleva trassi võib koostöös rajatise omanikuga tõsta ringi krundi piires teise

asukohta, et see oleks väliste tegurite ees rohkem kaitstud ning selle poolt põhjustatud kaitsevöönd põhjustaks vähem piiranguid.

4.14. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav

Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke rajatisi, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks sõidukite parkimisplats, hoonete või rajatiste vahelised liikumisteed või -rajad, lipumast, erinevad väikevormid vms. Taolised ehitised ei tohi paikneda naaberkiinnistu hoonetest tulenevas tuleohutuskujas.

Nimetatud ehitiste vajaduse, mahu ja asukoha määramiseks on detailplaneeringu üldistusaste liiga suur ning need lahendatakse planeeringut ellu viies. Kõik sellised ehitised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma ülejäänud ehitistega. Lähtuvalt ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest võib taoliste ehitiste rajamise puhul kas ehitusloakohustus puududa või on vajalik esitada kohalikule omavalitsusele ehitusteatis.