



## KONTSEPT

arhitektuuribüroo

DETAILPLANEERINGU ESKIIS  
KÄRDLA ÄRIPARK  
Kasela kinnistu, Linnumäe küla,  
Hiiumaa

Töö nr: 22-91  
04.2023  
V03

PROJEKTEERIJA  
Kontsept Arhitektuuribüroo OÜ  
Tartu mnt 82, Tallinn 10112  
Reg. nr. : 14727651  
MTR: EEP004231

ARHITEKTID  
Margo Koppel  
Kaidi Pöder  
Daniella Ljahn

+372 55 609 310  
info@kontsept.ee

TELLIJA  
Eurosec OÜ  
+372 50 555 40  
toomas@eurosec.ee

SISUKORD

1 alusandmed

2 analüüsid

3 referents

4 kontseptsioon

ALUSANDMED

KINNISTU ANDMED

Aadress:	Kasela, Linnumäe küla, Hiiumaa
Katastritunnus:	63901:001:1047
Sihtotstarve:	Maatulundusmaa 100%
Pindala:	40 000 m² ehk 4,00 ha

ÜLDINE OLUKORD

Kasela kinnistu asub Hiiumaa maakonnas, Linnumäe külas Kärdla keskuse ca 1 km lähedal. Idapoolsed naaberkinnistud on enamasti hoonestamata, Kärdla keskusele lähemale lääne poole hoonestustihedus suureneb.

Olemasolev hoonestamata kinnistu (63901:001:1047) omanik soovib muuta sihtotstarvet ning jagada kaheksaks krundiks.

Kasela kinnistu on ühtlase väikse kaldega lõuna suunas ja maapinna kõrgusmärgid varieeruvad ca 2,5 m ulatuses, ca 6,5 kuni 9,0 abs/m. Kinnistu asub kõrge radooni tasemega territooriumil. Kärdla linna lähedasel alal on see üle 30 kBq/m³. Seega on antud alal otstarbekas kaaluda detailsemate uuringute tegemist ning vajadusel hoonete radoonikaitse meetmete rakendamist.

PROJEKTI LÄHTEALUSED

Kinnistule planeeritava hoone eskiisi aluseks on :

- Hiiumaa valla üldplaneeringu koostamise lähteseisukohad ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus, 2021.a

Valla soovid:

- Kinnistu paikneb sissesõidu väga vaadeldaval kohal ja jääb Kärdla väravaks ja kujundab Kärdla nägu

Piirangud:

- Üldplaneeringuga on ette nähtud kinnistu lõuna poole paralleelselt Heltermaa maanteea kergliiklus tee (tervise-spordi rada)
- Elamumaakrundi minimaalne suurus on 1500 m²
- Ei tohi kavandada suuremaid häiringuid põhjustavaid ehitisi, suuregabariidilidi lao- ja tööstushooneid, põllumajandushooneid





TÄHISTUS

- VALLA PIIR
- KÄRDLA LINNA PIIR
- 6 VEEB. 1936 AASTAL KÄRDLA LINNALE ERALDATUD MAAD
- LINNAGA FUNKSIONAALSELT SEOTUD ALA

- SUUSA JA TALISPORDIKESKUS
- PUHASTUSSEADE
- VEEHAARE
- PLANEERITAV JÄÄTMEKÄITLUSJAAM
- KALMISTU

- KÕRGEPINGE LIIN
- SURVE KANALISATSIOONI JA VEETRASS
- KERGLIIKLUS TEE (TERVISESPORDI RADA)
- PERSPEKTIIVNE KERGLIIKLUS TEE (TERVISESPORDI RADA)
- RANNA ÄÄRNE TEE (PERSPEKTIIVNE TERVISESPORDI RADA)



● kinnistu asukoht

asukoha skeem





pilt linnulennult  
(allikas: maaamet)

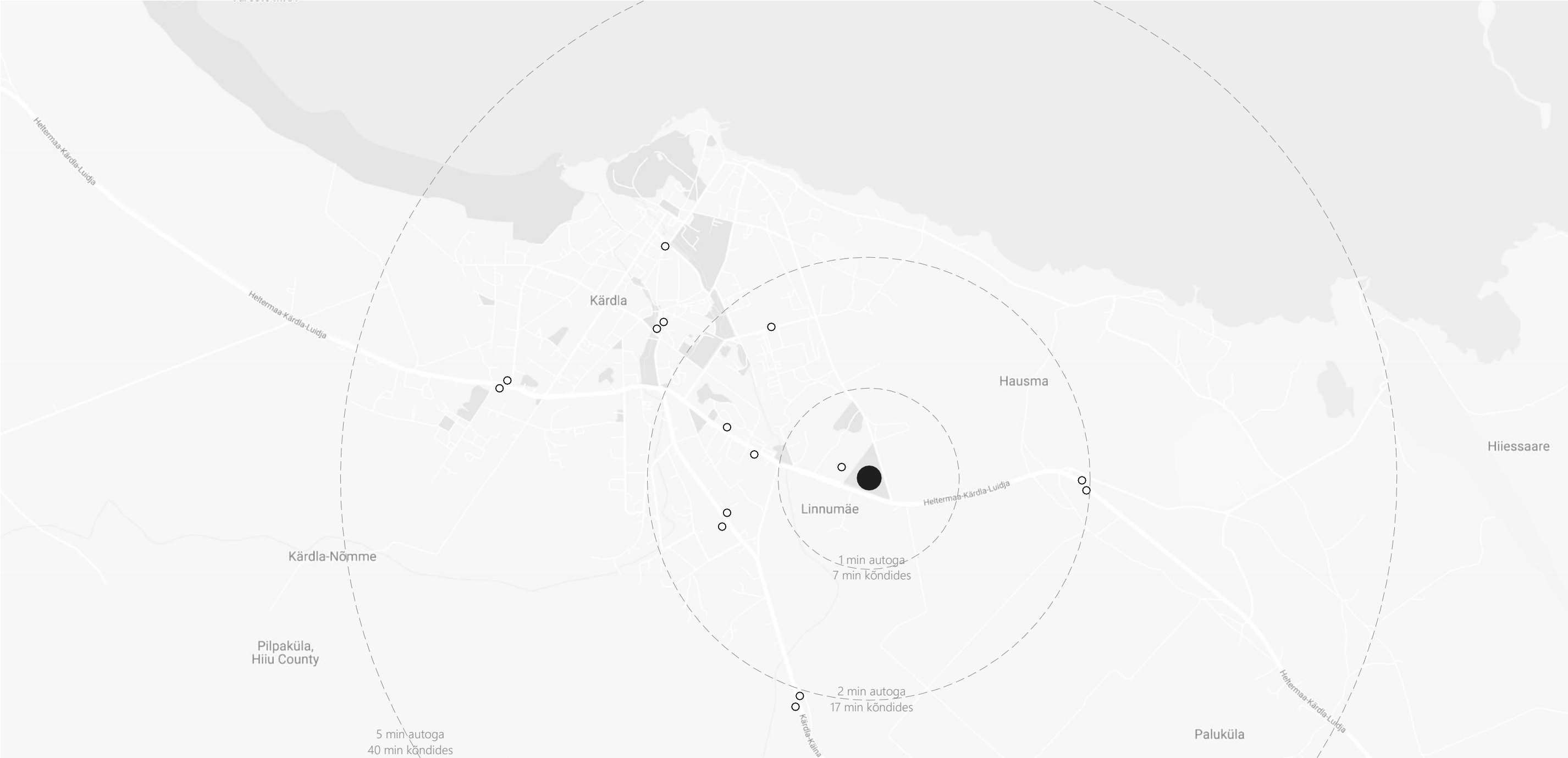




pilt linnulennult  
(allikas: maaamet)



ANALÜÜSID



kinnistu asukoht



kaugused minutites



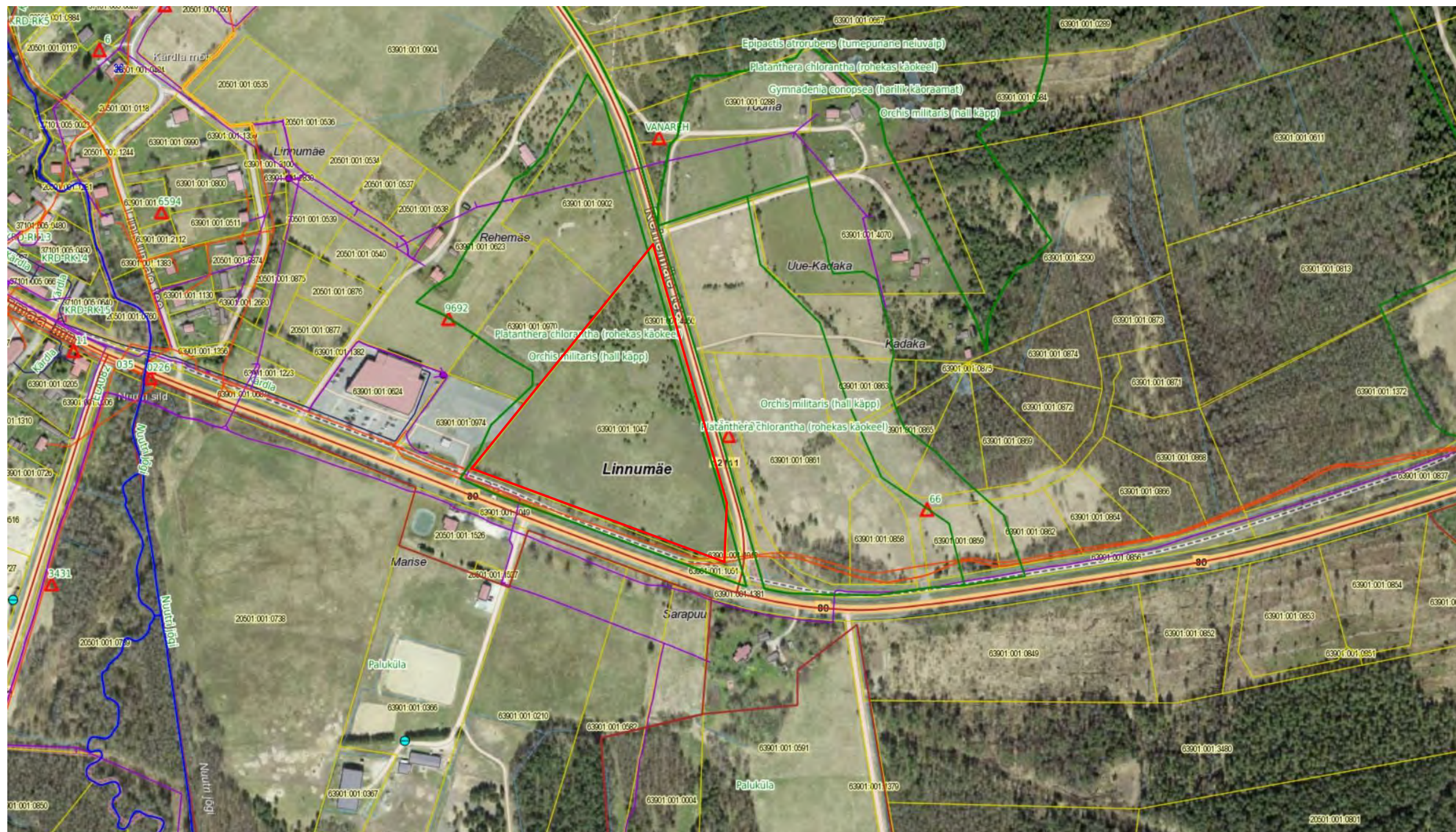
bussipeatused (okt 2022)





- |  |  |  |   |          |
|--|--|--|---|----------|
| 1 toidupoed<br>Selver<br>Coop<br>mini Rimi | 2 tanklad<br>Neste<br>Jetoil<br>persp. Alexela | 3 söögikohad<br>Peetri Pizza<br>Linnumäe<br>jne... | 4 spordikeskused<br>Hiiumaa Spordikeskus<br>Hiiumaa Spordikool SA | 5 haigla |
|--|--|--|---|----------|









REFERENTSID



1 Kärkla sissepääsu markeerivad  
portaalid / väravad



2 roheline allee ol.olevate puittaimede (kadakate) vahel



3 atmosfäärse valgustusega istumisalad kohviku juures



4 loodusesse integreeritud park hoonete vahel



5 haljasturiba parkimiskohtade vahel



KONTSEPTSIOON



- Projekteeritud hoone
- Krundipiir
- Lubatud ehitusala
- p-0

Projekteeritud parkimine
- Roheala
- Projekteeritud katend
- Ol.olev kõrghaljastus
- Ol.olevad puittaimed (täpsustatakse dedroloogiaga)
- Likvideeritav kõrghaljastus
- Projekteeritud kõrghaljastus
- Projekteeritud sissepääsud kinnistule
- Liikumissuund
- Perspektiivne kõnnitee

Kasela kinnistu  
63901:001:1047  
40,000.0 m<sup>2</sup>



TEHNILISED NÄITAJAD

<b>Krunt 1</b> sihtotstarve krundi suurus max ehitusalune pind max täisehituse % max brutopind max kõrgus / korruselisus / hoonete arv parkimiskohtade arv haljastus / sh kõrghaljastus katusekalle	elamumaa 100% 3600 m <sup>2</sup> 300 m <sup>2</sup> 8% 650 9 m / 2 / 2 vastavalt standardile min 40% / 10% 15-45 kraadi	<b>Krunt 4</b> sihtotstarve krundi suurus max ehitusalune pind max täisehituse % max brutopind max kõrgus / korruselisus parkimiskohtade arv haljastus / sh kõrghaljastus katusekalle	elamumaa 100% 3300 m <sup>2</sup> 300 m <sup>2</sup> 9% 650 m <sup>2</sup> 9 m / 2 / 2 vastavalt standardile min 15% / 10% 15-45 kraadi
<b>Krunt 2</b> sihtotstarve krundi suurus max ehitusalune pind max täisehituse % max brutopind max kõrgus / korruselisus / hoonete arv parkimiskohtade arv haljastus / sh kõrghaljastus katusekalle	elamumaa 100% 3300 m <sup>2</sup> 300 m <sup>2</sup> 9% 650 m <sup>2</sup> 9 m / 2 / 2 vastavalt standardile min 40% / 10% 15-45 kraadi	<b>Krunt 5</b> sihtotstarve krundi suurus max ehitusalune pind max täisehituse % max brutopind max kõrgus / korruselisus / hoonete arv parkimiskohtade arv haljastus / sh kõrghaljastus katusekalle	elamumaa 100% 3300 m <sup>2</sup> 300 m <sup>2</sup> 9% 650 m <sup>2</sup> 9 m / 2 / 2 vastavalt standardile min 15% / 10% 15-45 kraadi
<b>Krunt 3</b> sihtotstarve krundi suurus max ehitusalune pind max täisehituse % max brutopind max kõrgus / korruselisus / hoonete arv parkimiskohtade arv haljastus / sh kõrghaljastus katusekalle	elamumaa 100% 3300 m <sup>2</sup> 300 m <sup>2</sup> 9% 650 m <sup>2</sup> 9 m / 2 / 2 vastavalt standardile min 40% / 10% 15-45 kraadi	<b>Krunt 6</b> sihtotstarve krundi suurus max ehitusalune pind max täisehituse % max brutopind max kõrgus / korruselisus / hoonete arv parkimiskohtade arv haljastus katusekalle	ärimaa 100% 8200 m <sup>2</sup> 2870 m <sup>2</sup> 35% 5700 m <sup>2</sup> 13 m / 2 / 2 vastavalt standardile min 30% lamekatus
		<b>Krunt 7</b> sihtotstarve krundi suurus max ehitusalune pind max täisehituse % max brutopind max kõrgus / korruselisus / hoonete arv parkimiskohtade arv haljastus katusekalle	ärimaa 100% 12045 m <sup>2</sup> 3000 m <sup>2</sup> 25% 4000 m <sup>2</sup> 8-12 m / 2 / 3 vastavalt standardile min 30% 0-45 kraadi

- 1 Kärkla "väravad"
- 2 rohelineallee
- 3 istumisalad kohviku juures
- 4 loodusesse integreeritud park hoonete vahel
- 5 haljasturiba parkimiskohtade vahel

Parkimisarvutused (väikeelamute ala):

krundi nr. ehitise liik	suletud brutopind/ korterite. arv	parkimis- normatiiv	parkimis- kohtade arv
<b>krunt 1</b> üksikelamu	1 tk	2 tk	2 tk
<b>krunt 2</b> üksikelamu	1 tk	2 tk	2 tk
<b>krunt 3</b> üksikelamu	1 tk	2 tk	2 tk
<b>krunt 4</b> üksikelamu	1 tk	2 tk	2 tk
<b>krunt 5</b> üksikelamu	1 tk	2 tk	2 tk
<b>krunt 6</b> 2/5 büroo 3/5 ladu	1854 m <sup>2</sup> 2781 m <sup>2</sup>	1/40 1/90	46 tk 31 tk
<b>krunt 7</b> 1/5 kauplus 2/5 büroo 2/5 ladu kiirtoidu kohvik	577.5 m <sup>2</sup> 1155 m <sup>2</sup> 1155 m <sup>2</sup> 550 m <sup>2</sup>	1/30 1/40 1/90 1/80	19 tk 29 tk 13 tk 7 tk

Kinnistutele planeeritavad hooned järgivad Kärkla omast arhitektuuri moodsa võttes.

Kinnistu idaosas on ette nähtud ärihoone (nt söögikoht), hoone on hästi vaadeldav ning asub Kärkla sissesõidul. Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ning meeldejääv.













