

Kärdla linna lasteaia detailplaneering

Kärdla linn



Töö nr: 23101DP3

Huvitatud isik: Hiiumaa Vallavalitsus

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija,
volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8 : Heiki Kalberg

volitatud maastikuarhitekt tase 7: Tanel Breede



Esilehel maa-ameti kaldaerofoto.

Sisukord

SELETUSKIRI

1	Üldosa.....	5
1.1	Sissejuhatus	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4	Haljastuslik hinnang.....	5
1.5	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
1.6	Planeeringulahenduse põhjendus	7
2	Planeeringulahendus.....	8
2.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
2.2	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	8
2.3	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, arhitektuurivõistluse korraldamine	8
2.4	Liikluskorralduse põhimõtted	8
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
2.6	Tehnovõrgud.....	9
2.6.1	Elektrivarustus	9
2.6.2	Side	9
2.6.3	Veevarustus	9
2.6.4	Tuletõrje veevarustus	9
2.6.5	Kanalisatsioon.....	9
2.6.6	Sademevesi	10
2.6.7	Soojavarustus.....	10
2.7	Tuleohutus	10
2.8	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	10
2.9	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	10
2.10	Servituutide seadmise vajadus	10
2.11	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	11
2.12	Planeeringu elluviimine	11
3	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	13
4	Joonised (esitatud eraldi failidena)	14



1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Hiiu maakonnas Kärdla linnas Nuutri 11 katastriüksust ning lisaks ka Põllu 28, Põllu 30 ja Pae tänava katastriüksuseid. Planeeringuala suuruseks on 2,2 ha. Planeeringu koostamise käigus otsustati vähendada planeeringuala, planeeringualast arvati välja suurem osa Põllu tn 28 katastriüksusest. Uueks planeeringuala suuruseks on 1,9 ha.

Planeeringu algatamise eesmärgiks on Hiiumaa Vallavalitsuse soov rajada Nuutri 11 kinnistule 8-rühmaline lasteaed koos hoovialaga. Lasteaeda on planeeritud kuni 142 last. Selgitada välja Nuutri 11 kinnistule maksimaalse ehitusala ulatus ning kaasnevad kitsendused, määrata ehitustingimused, liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude väljaehitamiseks vajalikud koridorid jmt tingimused, mis jäävad aluseks arhitektuurivõistluse läbiviimisel ning hilisemal realiseerimisel.

Vastavalt Kärdla linna üldplaneeringule asub planeeritav ala üldkasutatavate hoonete maa-alal. Detailplaneering on kooskõlas Kärdla linna üldplaneeringuga.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Kärdla linna 14.06.2023. a korraldus nr 327.

Alusplaanina on kasutatud Aamos Atlas OÜ 2023 a geodeetilist alusmõõdistust nr 229-G-23. Koordinaadid L-EST'97, kõrgused EH2000 süsteemis.

Haljastuse hinnangu koostas Arbomare OÜ 2024 a jaanuaris.

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualana mõistetakse Kärdla linnas Nuutri tn 11 asuvat kinnistut katastritunnusega 37101:005:0017, olemasoleva sihtotstarbega elamumaa 100% ja pindalaga 15344 m². Kinnistu on hoonestamata. Lisaks asub planeeringualal Põllu tn 28 osa (37101:005:0550), Põllu tn 30 (20501:001:0780 ja Pae tänava osa (20501:001:0489) katastriüksused.

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), elektrimaakaabelliin (Pae 8, Koidu, 0,4kV kaabelliin, 142594LK, Nuutri 6), sideehitis maismaal, maa-alune soojatorustik alla 200 mm, ranna või kalda piiranguvöönd (Nuutri jõgi).

Lisaks läbivad planeeringuala veetorud, kanalisatsioonitorud ja sademeveetorud.

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 eluhooned, korterelamud, spordihooned ja -rajatised. Üldplaneeringu kohaselt kulgeb väljakujunenud ehitusjoon mööda Nuutri tänavat, mis tähendab, et krunt jääb väljapoole Nuutri jõgi ehituskeeluvööndit.

Detailplaneeringualal looduskaitsealised ja kultuuriväärtuslikud piirangud puuduvad.

Hooned planeeringualal puuduvad. Nuutri tn 11 kinnistul asub väike mänguväljak. Kogu ala on haljasala, kus kasvavad suuremad puud on isetekkelised ning väiksemad puud istutatud. Selge istutusplaan alal puudub.

1.4 Haljastuslik hinnang

Haljastusliku hinnangu koostas Arbomare OÜ 2024 a jaanuaris.



Vastavalt haljastusliku hinnangu kokkuvõttele on kindlasti säilitamist väärt haljastust kinnistul vähe. Vanemad puud on enamasti isetekkelised ning noorematel, ca 14 aastat tagasi ja hiljem istutatud noortel puudel on olnud juba ostes kehv võrakuju, lisaks kehv istutus ja hilisem puudulik hooldus (kastmine, sidumine). Seetõttu on paljud noored puud jäänud kiratsema ning kaotanud dekoratiivsuse. Lisaks on puudel murtud latvu ning katki trimmerdatud juurekaela ümbrus.

Säilitamist väärib kadakate, mändide ja tuhkpuu istutust (nr 47-50) Nuutri 11 kinnistul, punase lehega vahtrad (nr 53-57), mis küll vajavad võrahooldust. Samuti on heas seisukorras ja väärtuslikud harilikud männid nr 89-95.

Kiratsevad puud, mis on pärast istutamist ära kuivanud, ajanud tüvest uued võrsed ning kasvanud pigem põõsakujuliseks ning igaüks erisuguseks, tuleks välja vahetada. Samuti tuleks välja vahetada murtud ladvaga ning suurte tüvevigastustega puud.

Kasvukohatüübilt on tegemist teeservade ja regulaarselt niidetava murualaga ning kaitsealuseid liike hinnatud alal ei leidu.

1.5 Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringualast põhjas, lõunas, idas ja läänes asuvad elamukrundid. Samuti on põhjas jalgpalliväljak ja lõunas nii jalgpalli- kui ka korvpalliväljak. Idas asuvad ehituspoed ning läänes elamukruntide taga on staadion. Lisaks sellele asuvad planeeringuala läheduses spordikeskus, tervisekeskus, Mängudemaja ja põhikool. Planeeringuala vastas spordikeskuse juures asub ka bussipeatus. Kärkla keskväljak asub planeeringualast 400 m kaugusel.





Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest, millel on täiendavalt esitatud kontaktvööndi hoonestuse otstarbed.

1.6 Planeeringulahenduse põhjendus

Piirkonnas on rohkelt nii korterelamuid kui eramuid, mistõttu on asukoht kodulähedase lasteaia kavandamiseks ideaalne. Planeeringuala on reserveeritud üldplaneeringus üldkasutatava hoone maaks, mis sobib hästi lasteaia kavandamiseks. Detailplaneeringu lahendusega viiakse ellu üldplaneeringu ning valla arengukava eesmärged. Lasteaia projekteerimiseks korraldatakse arhitektuurivõistlus, mistõttu antakse planeeringuga tingimused üldisemal tasemel, et võistlusel oleks suurem loominguvabadus.



2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Katastriüksuste piire ei muudeta, planeeritud krundid on olemasolevate katastriüksuste piirides.

2.2 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel.

Krundile Pos 1 on planeeritud ehitusõigus lasteaia ehitamiseks. Krundile Pos 2 on planeeritud avalik parkla.

2.3 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, arhitektuurivõistluse korraldamine

Ehitatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kvaliteetne ning sobituma olemasolevasse keskkonda. Sobivaima hoone ja väliala lahenduse leidmiseks tuleb läbi viia arhitektuurivõistlus.

2.4 Liikluskorralduse põhimõtted

Maaüksusele on planeeritud autoga ligipääs Põllu tänavalt ning jalakäijate ligipääs lisaks ka Nuutri tänavalt. Nuutri tänavale on lubatud autoga sisse sõita vaid kohalikel elanikel ja teenindaval transpordil; lasteaia igapäevaste kasutajate jaoks on Pos 2 planeeritud parkla. Nuutri tänava osa, mis jääb lasteaia hoonest edasi lõunapoole on kavandatud segaliikluse põhimõttel kus sõidukid, jalakäijad ja ratturid jagavad ühist ruumi õueala põhimõttel.

Lasteaia kõrval on tagatud üheksa parkimiskohta töötajatele ja teenindavale transpordile. Kaheksa avalikku parkimiskohta on planeeritud Põllu tänava ääres (sh kaks liikumispuudega juhi kohta) ja 48 parkimiskohta (sh üks liikumispuudega juhi koht) Põllu tn 30 kinnistule planeeritud avalikus parklas. Põllu tn 30 parkla on planeeritud avalikuks parklaks, mis teenindab lisaks lasteaiale ka üle tee asuvat spordikeskust.

Planeeringus on lahendatud jalakäijate turvaline liikumine Põllu tänava ääres parkla ja lasteaia vahel. Turvalise jalgte ehitamiseks ei piisa Põllu tänava olemasolevast teemaa-alast, kuna jalgte ja sõidutee vahele on planeeritud ohutuse tõstmiseks haljasriba. Seetõttu on jalgte planeeritud osaliselt Põllu tn 28 kinnistule. Ülekäigurajad on planeeritud Põllu tänava ja Nuutri tänava ristmikule. Põllu tänaval tuleb liikluse rahustamiseks rakendada meetmeid, nt tõstetud ristmikud ja ülekäigurajad, elektroonilised liikluskorraldusvahendis jms.

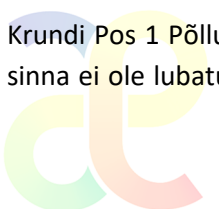
Täpne liikluslahendus määratakse projektis.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Haljastusliku hinnangu alusel on kindlasti säilitatavaid puid vähe. Planeeringus ei määrata kohustuslikku säilitatavat kõrghaljastust. Vastavalt hoone ja väliala lahendusele võib olemasolevaid puid raiuda. Siiski on soovitatav võimalikult suures ulatuses säilitada olemasolevat haljastust. Kaaluda võib ka väiksemate puude ümberistutamist.

Krundi Pos 1 vähim lubatud haljasala osakaal krundi pindalast on 40% ja krundi Pos 2 vähim lubatud haljasala osakaal krundi pindalast on 20%. Parklad tuleb liigendada haljastusega.

Krundi Pos 1 Põllu tänava poolsele serva hoone ja tänava vahelisele alale on kavandatud haljasala, sinna ei ole lubatud ehitada autode parklat, ega rajada piirdeaeda ehitusjoonest Põllu tänava poole.



Minipark istumisalade ja haljastusega on mõeldud lisaks lasteaiakasutajatele ka teistele möödujatele, kus saab jalga puhata ning sõpradega kohtuda ja aega veeta.

2.6 Tehnovõrgud

Lahendatakse edasisel planeerimisel koostöös võrguvaldajatega. Pos 1 läbib või sellega piirnevad kõik vajalikud tehnovõrgud, millest tehakse väljavõtted.

2.6.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 26.02.2024 koostatud tehnilised tingimused nr 468282.

Krundi Pos 1 elektrivarustus on kavandatud Pae:(Hiiu) alajaamast, mis asub planeeritud krundi kõrval. Alajaamast on planeeritud uus 0,4 kV maakaabelliin planeeritud hooneni.

Pos 1 välisvalgustus lahendatakse projekteerimisel.

Tänavatel välisvalgustus säilib, mida vajadusel remonditakse/uuendatakse. Pos 2 parklasse on planeeritud valgustid, mis ühendatakse tänavavalgustusega. Uued valgustid paigaldada säästlikud LED valgusallikatega. Vältida tuleb valgusreostuse tekitamist.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojekti.

2.6.2 Side

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS 19.02.2024 koostatud tehnilised tingimused nr 38677655.

Pos 1 sidevarustus on planeeritud Põllu tn ääres olevast sidekaevust RME-137.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojekti.

2.6.3 Veevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on AS Kärdla Veevõrk 27.02.2024 koostatud tehnilised tingimused nr 2316.

Krundi Pos 1 hoone veevarustus on planeeritud eraldi väljavõttega krundi läbivast PE110 veetorust.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojekti.

2.6.4 Tuletõrje veevarustus

Detailplaneeringuala väline tulekustutusvesi on tagatud olemasolevatest hüdrantidest. Nuutri tänaval asuvad hüdrandid nr 12 (30l/s), 13 (25 l/s) ja 15 (25l/s) ning Põllu tänaval hüdrant nr 19 (25l/s).

2.6.5 Kanalisatsioon

Kanalisatsiooni planeerimise aluseks on AS Kärdla Veevõrk 27.02.2024 koostatud tehnilised tingimused nr 2316.

Krundi Pos 1 hoone reovesi on planeeritud suunata krundi läbivasse kanalisatsioonitorustikku PVC200. Liitumispunktiks on kaev K1.

Hoone alla jäävad kanalisatsioonitorud on planeeritud ümber tõsta põhijoonisel näidatud kohta.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojekti.



2.6.6 Sademevesi

Krundi Pos 1 hoone sademevesi on planeeritud suunata krundi läbivasse sademevee kanalisatsioonitorustikku. Liitumispunktiks on kaev K2.

Hoone alla jäävad sademevee kanalisatsioonitorud on planeeritud ümber tõsta põhijoonisel näidatud kohta.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.6.7 Soojavarustus

Krundi Pos 1 hoone soojavarustus on planeeritud kaugkütte baasil. Hoone ühendus on planeeritud krundi läbivast kaugküttetorust.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.7 Tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoone minimaalne tulepüsivusklass on TP2. Kinnistute vaheline hoonete minimaalne tuleohutusküla on 8 m, kui hooneid ei eraldata tuletõkke seina nõuetele vastava seina(osa)ga. Tuletõrje veevarustus on esitatud ptk 2.6.4.

2.8 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud territooriumi piiramine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- teede, eriti kõnniteede valgustamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad.

2.9 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Projekteerimisel tuleb ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemete tagamiseks.

Krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale. Hoone ehitusprojektis tuleb ära näidata mahutite asukohad, et jäätmete liigiti kogumine oleks tagatud. Arvestama peab vähemalt segaolme, paber ja kartongi, pakendi ja biojätmete liigiti kogumisega. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva ettevõttega.

Hoonete ehitussüsteemide (nt küte, ventilatsioon) projekteerimisel tuleb arvestada lähedal asuvate elamutega ja võimalikud müra tekitavaid seadmed tuleb asetada elamukruntidest võimalikult kaugele.

2.10 Servituutide seadmise vajadus

Põllu tn 28 kinnistule on planeeritud servituudi seadmise vajadus avalikult kasutatavale jalgteele.

Krundile Pos 1 on planeeritud servituudi seadmise vajadus olemasolevate säilitatavate tehnovõrkudele (sidekaabel, elektrikaabel, veetoru, kanalisatsioonitoru, sademeveetoru, kaugküttetoru) võrguvaldajate kasuks.

Krundile Pos 2 on planeeritud servituudi seadmise vajadus avalikult kasutatavale jalgteele ning olemasolevatele säilitatavatele tehnovõrkudele (sidekaabel, veetoru) võrguvaldajate kasuks.

Servituudialad on tähistatud põhijoonisel.

2.11 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Vajadus puudub kui Põllu tn 28 kinnistu omanikega saavutatakse kokkulepe avaliku jalgte ehitamiseks ja kasutamiseks.

2.12 Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Hiiumaa valla arengukavale.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.



3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk nr	Arvamust avaldav asutus/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1			
2			
3			

4 Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan
3. Põhijoonis

