



Kärdla linna Liiva tn 1 maaüksuse detailplaneering

Planeeringuala:	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kärdla linn, Liiva tn 1 maaüksus
Planeeringu koostamise korraldaja:	Kärdla Osavalla Valitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Lanmel Projekt OÜ
Planeeringu koostamise aeg:	Oktoober 2023
Väljatrükk:	21.12.2023
Töö number:	DP23-02

1. SELETUSKIRI

Sisukord

1. Detailplaneeringu üldandmed.....	4
2. Planeeringuala ja selle mõjuala.....	6
2.1. Planeeringuala.....	6
2.1.1 Asukoht.....	6
2.1.2 Maakasutus.....	7
2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus.....	9
2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse.....	9
2.1.5 Kitsendused.....	9
2.2. Planeeringuala mõjuala.....	10
2.2.1 Asukoht.....	10
2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus.....	10
2.2.3 Maakasutus.....	11
2.2.4 Hooned ja rajatised.....	11
2.2.5 Tehnovarustus.....	11
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	12
3.1. Maakonnaplaneering.....	12
3.2. Üldplaneering.....	13
3.3. Detailplaneeringud.....	15
3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.....	16
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused.....	17
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	17
4.2. Krundi hoonestusala määramine.....	17
4.3. Krundi ehitusõiguse määramine.....	18
4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.....	18
4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal.....	18
4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.....	19
4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.....	19
4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.....	20
4.4.1 Elektrivarustus.....	20
4.4.2 Veevarustus.....	20
4.4.3 Kanalisatsioonivarustus.....	21
4.4.4 Juurdepääsuteed.....	21
4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	21
4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine.....	21
4.5.2 Energiakasutus.....	22
4.5.3 Loodusvarade kasutus.....	22
4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine.....	22
4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	23
4.6.1 Materjalivalik.....	23
4.6.2 Hooned.....	23
4.6.3 Piirded, väikevormid.....	24

4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	24
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	25
4.9. Kuja määramine.....	25
4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	26
4.11. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	26
4.12. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	27
4.13. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....	27
4.14. Ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.....	27

2. JOONISED

Joonis 1.1. Tugiplaan	29
Joonis 1.2. Detailplaan	30

3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

1. Menetlusdokumendid

Lisa 1.1. Hiiumaa Vallavolikogu 15.06.2023 otsus nr 135	31
Lisa 1.2. Hiiumaa Vallavolikogu 15.06.2023 otsuse lisa 1	33
Lisa 1.3. Hiiumaa Vallavolikogu 15.06.2023 otsuse lisa 2	38
Lisa 1.4. Keskkonnaameti seisukoht 05.04.2023	43
Lisa 1.5. Transpordiameti seisukoht 03.05.2023	46
Lisa 1.6. Kärkla Veevärk AS tehnilised tingimused 10.10.2023	49
Lisa 1.7. Kärkla Veevärk AS tehnovõrkude skeem	50
Lisa 1.8. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 12.10.2023	51

2. Uuringute dokumendid

Lisa 2.1. AP Geodeesia topo-geodeetiline uuring, töö nr AP22_155-1	53
--	----

3. Elluviimise tegevuskava

Lisa 3.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolt kohustused	54
Lisa 3.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed	56

4. Lepingud

Lisa 4.1. Detailplaneeringu koostamise ning finantseerimise haldusleping	57
--	----

5. Ruumilised illustratsioonid

Lisa 5.1. Ruumilised illustratsioonid	62
---	----

6. Muud lisad

Lisa 6.1. Ettepanek Kärkla linna üldplaneeringu põhikaardi muutmiseks	64
---	----

1. Detailplaneeringu üldandmed

Kärdla linna Liiva tn 1 maaüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on leida võimalused ning tuua välja põhjendused Kärdla linna territooriumil paikneva elamukrundi üldplaneeringujärgse sihtotstarbe muutmiseks ning krundile varasemalt püstitatud elamu rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks korterelamuks.

Planeerimisseaduse¹ (*PlanS*) kohaselt koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ehitiste planeerimiseks ning detailplaneeringu eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Seaduse kohaselt võib detailplaneeringu alusel kinnisomandile seada kitsendusi ning see võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. detailplaneeringu olemasolul või selle koostamise kohustuse korral on see ehitusprojekti koostamise ja lähiaastate ehitustegevuse alus.

Kärdla linna Liiva tn 1 maaüksuse detailplaneeringu üldandmed:

Planeeringuala ² :	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kärdla linn, Liiva tn 1 maaüksus (kinnistu registriosa nr 941933, katastritunnus 37101:012:0820)
Detailplaneeringu koostamise alus:	Hiiumaa Vallavolikogu 15. juuni 2023 otsus nr 135 „Kärdla linnas Liiva tn 1 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine” ³
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:	Liiva tn 1 maaüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse sihtotstarbe muutmine korterelamu maaks ja ehitusõiguse määramine
Detailplaneeringu koostamise menetluse korraldaja:	Kärdla Osavalla Valitsus
Detailplaneeringu koostaja:	AA Arhitektid OÜ Arhitekt: Margus Veskimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7, Eesti Arhitektide Liidu kutse nr 156251) Projektijuht: Arno Kuusk
Detailplaneeringu koostamise aeg:	Oktoober 2023

1 Planeerimisseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023057>

2 Planeeringuala: maa-ala, mille kohta koostatakse terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused

3 Hiiumaa Vallavolikogu 15. juuni 2023 otsus nr 135: <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=271611>

Jooniste koostamise alusmaterjal:

Liiva tn 1, Kärdla linn, Hiiumaa vald, Hiiumaa
maa-ala plaan tehnovõrkudega (13.02.2023, AP
Geodeesia OÜ töö nr AP22_155)

Lähtuvalt planeeringuala asukohast, olemasolevast situatsioonist, kehtivatest kitsendustest ja muudest asjaoludest, arvestatakse detailplaneeringu koostamisel valdkondlike seaduste ning nendest tulenevate määruste ja kõrgema liigi planeeringutega:

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+⁴
- Kärdla linna üldplaneering⁵
- Tuleohutuse seadus⁶
- Ehitusseadustik⁷
- Rahvatervise seadus⁸
- Asjaõigusseadus⁹
- Jäätmeseadus¹⁰

Detailplaneeringu koostamise perioodil kehtib üldplaneeringuna Kärdla linna üldplaneering, mis on kehtestatud Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35.

Hiiumaa Vallavolikogu 18. oktoober 2018 otsusega nr 90 on algatatud Hiiumaa valla uue üldplaneeringu ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise koostamine¹¹, mille eelnõu avalik väljapanek ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi/väljatöötamise kavatsuse avalikustamine toimus 01. märtsist 03. aprillini 2023.

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

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

6 Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/116122022020>

7 Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023002>

8 Rahvatervise seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/103022023007>

9 Asjaõigusseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023057>

10 Jäätmeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023036>

11 Hiiumaa vallavolikogu 18. oktoober 2018 otsus nr 90: <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=146644>

2. Planeeringuala ja selle mõjuala

2.1. Planeeringuala

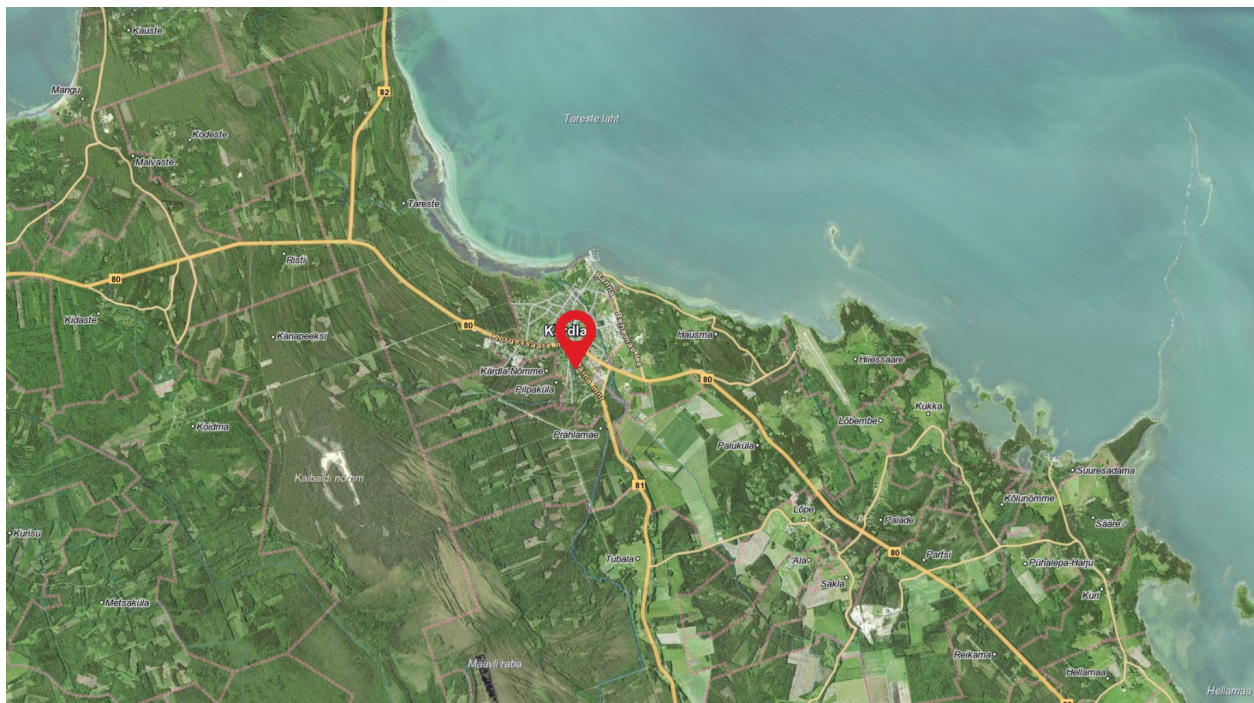
2.1.1 Asukoht

Planeeringualana määratud Liiva tn 1 maaüksus paikneb Kärkla linna lõunaosas ning selle kogupindalaks on 1749 m². Planeeringuala piirneb kolmest küljest liikluspindadega – läänest Liiva tänava, põhjast Väike-Liiva tänava ning idast Kärkla-Käina tee nr 81 (Käina maantee) lõiguga. Lõunast piirneb planeeringuala elumaa sihtotstarbega Käina mnt 22 maaüksusega.

Planeeringualast 1 km raadiusesse jäävad oluliste objektide ja asutustena lasteaed, kool, raamatukogu, kultuurikeskus, mitmeid kauplusi, kohvikuid ja restorane, pangautomaat ja -kontor, tervisekeskus, haigla, spordikeskus ning tankla. 2 km raadiusesse jäävad lisaks bussijaam, päästekomando ning politseijaoskond.

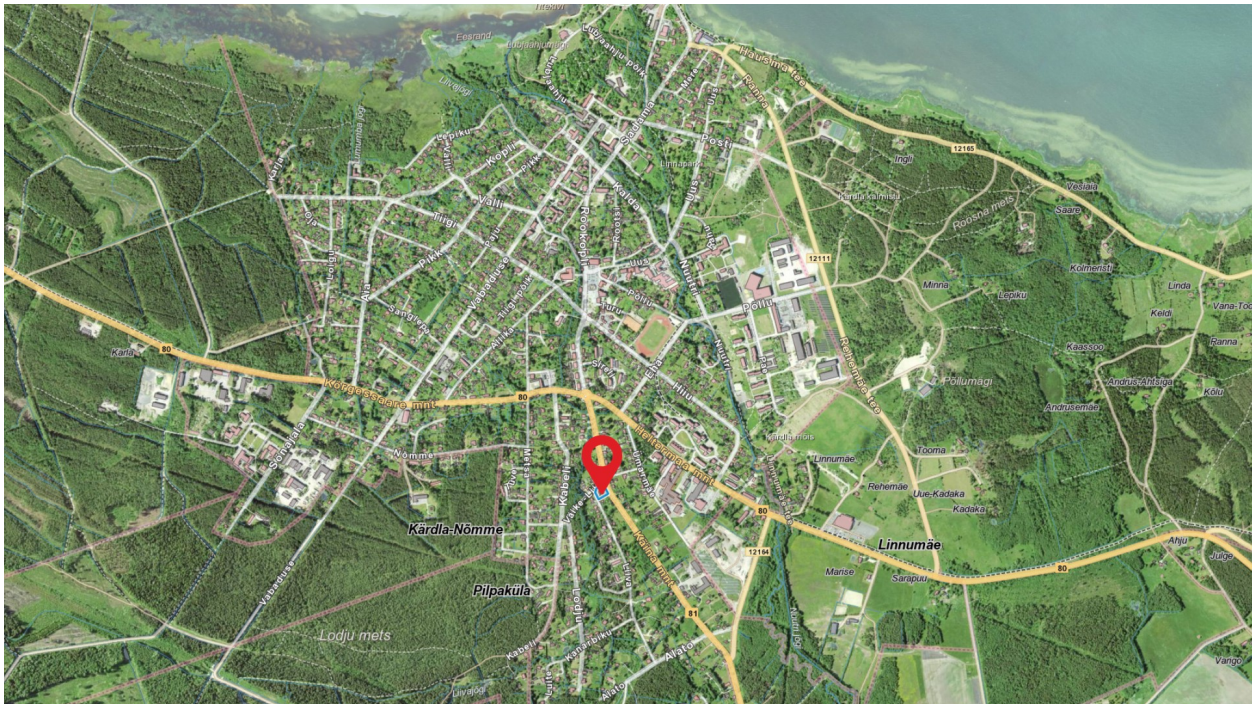
Olulisemate objektide ja maamärkide kaugus planeeringualast (*linnulennul*):

- Kärkla keskväljak – 800 m;
- Kärkla lennujaam (Tallinn-Kärkla lennuliin) – 4,5 km;
- Heltermaa sadam (Rohuküla-Heltermaa parvlaevaliin) – 22 km;
- Sõru sadam (Triigi-Sõru parvlaevaliin) – 35 km.



Joonis 1: Planeeringuala situatsiooniskeem, M 1:50000

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>



Joonis 2: Planeeringuala situatsiooniskeem, M 1:10000

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>

Kõik planeeringualaga piirnevad maaüksused on riiklikus maakatastris registreeritud:

Tabel 1: Planeeringualaga piirnevate katastriüksuste andmed

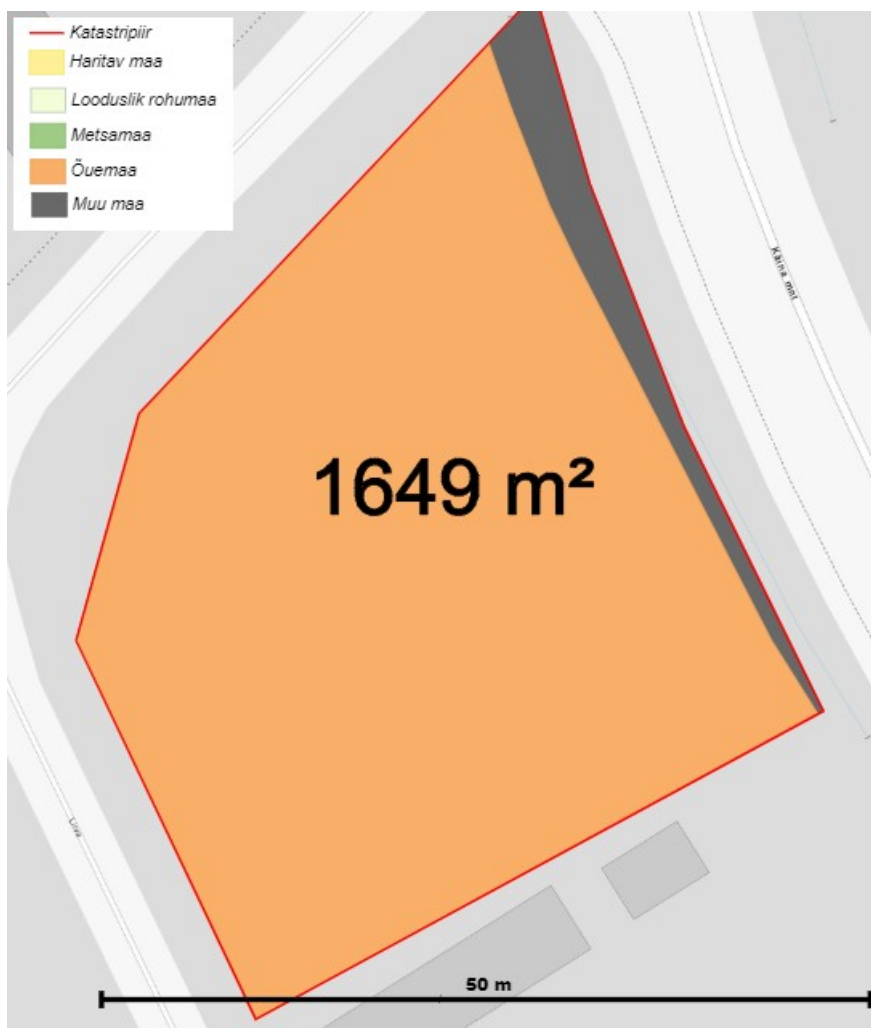
Allikas: Maa-ameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Väike-Liiva tänav	20501:001:0701	4290 m ²	100% transpordimaa
Liiva tänav	20501:001:0698	7114 m ²	100% transpordimaa
Käina mnt 22	37101:012:0690	2977 m ²	100% elamumaa
81 Kärda-Käina tee	37101:012:0103	20627 m ²	100% transpordimaa

2.1.2 Maakasutus

Riikliku maakatastri järgi on planeeringualal 100% elamumaa sihtotstarve. Kõlvikuliselt on planeeringualal valdavalt õuemaa kõlvik, krundi põhjaosas väikeses ulatuses ka muu maa kõlvik.

Planeeringuala maa-ala on lauge reljeefiga. Geodeetilise alusplaani kohaselt on planeeringuala keskmine kõrgus ca. +5,00 m merepinnast, krundi madalaima ja kõrgeima osa erinevus on ca. 0,5 m.



Illustratsioon 1: Katastriüksuse kõlvikulise koosseisu kaart

Tabel 2: Planeeritava Liiva tn 1 kinnistu andmed

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

Maakond	Hiiu maakond
Vald	Hiiumaa vald
Asustusüksus	Kärdla linn
Lähiaadress	Liiva tn 1
Katastriüksuse tunnus	37101:012:0820
Katastriüksuse registreerimise aeg	18.09.2000
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Pindala	1749 m ²
Sh õuemaa	1649 m ²
Sh muu maa	100 m ²

Registriosa	941933
Omandivorm	Eraomand
Hinnatsoon	H0371002 ¹² 100%

2.1.3 Hooned, rajatised, tehovarustus

Riikliku ehitisregistri¹³ andmetel paikneb planeeringualal üks hoone:

- elamu (ehitisregistri kood 115006919).

Olemasolev hoone on kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega, hoone kõrgus on ca 9,3 m.

Geodeetilise alusplaani kohaselt ulatub elamuni elektri õhuliin, muid tsentraalseid tehovõrke hooneni rajatud ei ole.

Krundi põhjapoolse piiri taga Väike-Liiva tänava ääres paiknevad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassid ja seadmed. Liiva tänavale on rajatud sidetrass, krundiga piirnevatele Liiva ja Väike-Liiva tänavatele on rajatud nii elektri maakaablid kui õhuliinid.

Planeeringuala piirneb idast kahe-suunalise 81 Kärkla-Käina teega. Maantee äärde on rajatud kergliiklustee ning tänavavalgustuse elektrivarustus.

2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse

Planeeringuala on suures osas lage, maa-ala ida- ja lõunaosas on üksikud puud. Pinnakatte moodustavad meresetted (klibu, liiv, möll, saviliiv, liivsave, savi, sapropeel). Õhukese pinnakattega ala, pinnakatte paksus on < 1 m.

Planeeringuala põhjavesi on nõrgalt kaitstud, reostusohklikkuse tase on kõrge.

2.1.5 Kitsendused

Tabel 3: Planeeringualal kehtivad kitsendused ja piirangud

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

Kitsendav objekt	Nimi	ID	Omanik	Pindala
Sideehitis maismaal		99893180	Telia Eesti AS	7,97 m ²
Sideehitise kaitsevöönd			Telia eesti AS	23,35 m ²
Geodeetilised märgid	23	25341	Maa-amet	
Geodeetilise märgi kaitsevöönd				6,52 m ²
Kuni 10 ha pind, kuni 25 km ² valgalaga	Liivajõgi	VEE1163900_		0 m ²

¹² Hinnatsoonid: <http://www.maaamet.ee/hv/371.pdf>

¹³ Ehitisregister: <https://www.ehr.ee/>

veekogu				
Kalda piiranguvöönd		7192604	ETAK - kaldajoon	87,6 m ²
Tänav	Kärdla – Käina			
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd		81tn	Transpordiamet	151,48 m ²
Elektriõhuliin all 1 kV	ALUS4x16		Elektrilevi OÜ	2,77 m ²
Elektripaigaldise kaitsevöönd		23035689		17,31 m ²
Elektriõhuliin alla 1 kV	ALUS4x95	23038613	Elektrilevi OÜ	0 m ²

2.2. Planeeringuala mõjuala

Mõjuala analüüs annab sisendi planeeringulahenduse koostamiseks ning valikute põhjendusteks. Planeeringuala mõjuala on määratud arvestusega, et sel on planeeringualaga samased looduslikud, geograafilised tingimused ning alale kavandatud tegevused võivad vastastiku mõjutada.

2.2.1 Asukoht

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering Kärdla linna Käina maantee ning Liiva ja Väike-Liiva tänavate liitumiskohta ja selle lähiümbrust kuni ca 250 m raadiuses.

Kärdla linna piiresse jääva Käina maantee ääres paiknevad valdavalt eramud. Erinevatel hoonegruppidel, mis on püstitatud samal ajaperioodil, on võimalik täheldada sarnasusi kas hoonete paiknemisel tänavas suhtes, hoonestuse suuruses või arhitektuurses käsitluses (nt Käina mnt 28, 30, 32; Liiva tn 4 ja 6; Liiva tn 16 ja 16a; Käina mnt 7 ja 11). Väike-Liiva tänavast põhjapoolse jäävad krundid on pindalalt väiksemad (krundi pindalad keskmiselt < 2000 m²) ning lõunapoolsed krundid suuremad (> 2000 m²).

Planeeringuala mõjualas paikneb põhja-lõunasuunaline Kärdla oja (ka nimetustega Liivaoja, Liiva jõgi), mis suundub Kärdla linna läbides Tarestelahte ning on oluline eesvool suure osa Kärdla linna kruntide kuivendamiseks ja sademevee ärajuhtimiseks.

Maapinna kõrgus piirkonnas jääb keskmiselt vahemikku ca 4..5 m merepinnast.

2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus

Piirkond on hea ligipääsetavusega – lähikonnas paikneb kolm riigiteed (Heltermaa maantee, Käina maantee, Kõrgessaare maantee) ning mitu linnatänavat (Liiva, Väike-Liiva, Kabeli, Ümarmäe).

2021. aasta loendusandmete järgi kasutab linna sisenevat Käina maanteelõiku aasta lõikes keskmiselt 1138 sõidukit ööpäevas¹⁴ (2017. aasta loenduse andmetel 1042).

¹⁴ Transpordiameti riigiteede liiklussageduse loenduse andmed: <https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus>

Üldine liikluskorraldus põhisuundade paiknemise osas on püsinud samasena vähemalt viimase sajandi jooksul, muutunud on teede liikluskoormus ja tänavate äärse hoonestuse osakaal ja paiknemine.

2.2.3 Maakasutus

Käina maantee ja sellega piirnevate tänavate äärne maa-ala on peamiselt kasutuses elamualadena. Osa Käina maantee äärsest alast on varasemalt olnud tööstusala (endine Hiiumaa metsamajandi tootmiskompleks, kaugus planeeringualast ca 400 m), millel paiknevaid hooneid kasutatakse praegusel perioodil vaid osaliselt. Planeeringuala mõjuala piiril, planeeringualast ca 250 m idas paikneb M & P Nurst tööstusala.

Eramutega kruntidel on valdavalt hoonestatud tänavapoolne osa, hoovipoolisel osal paiknevad abihooned, peenrad, põllumaad jne. Kärkla oja äärne maa-ala on valdavalt kaetud kõrghaljastusega, muudes krundi osades on kõrghaljastuse osakaal lähtuvalt krundi asukohast, suuruselt ja paiknemisest erinev.

Piirkonna kruntide suurused varieeruvad ning mingit kindlat reeglit suuruste määramisel välja lugeda ei ole võimalik – kui piirkonna väiksemate elamukruntide pindalad jäävad 1100..1200 m², siis suuremate kruntide pindalad võivad ulatuda ka > 10000 m².

2.2.4 Hooned ja rajatised

Suure osa mõjuala põhjapoolse piirkonna hoonestusest (kuni Heltermaa-Kõrgessaare mnt ringristmikuni) on püstitatud 1970-80ndatel, Väike-Liiva tänavast lõunasse jääv hoonestus on osaliselt püstitatud ka ka varasematel kümnenditel. On ka üksikuid hooneid, mille püstitusaeg jääb enam kui sajandi tagusesse aega, kuid mida on viimastel aastakümnetel olulises mahus renoveeritud ning seetõttu pole säilinud ei hoone algne välimus aega maht.

Elamukruntidel paikneb valdavalt 1- või 2-korruselise elamu koos ühe või kahe abihoonega. Enamasti on abihooned põhihoonest väiksemad ja madalamad ning hoonel korraga vaid üks funktsioon (saun, kuur, garaaž, kelder jne). Väikeste hoonete ja suurte kruntide tõttu jääb piirkonna kruntide täisehituse osakaal keskmiselt 5..10%.

2.2.5 Tehnovarustus

Planeeringualast ca 500 m lõunas paikneb Kärkla 35/10 alajaam. Alajaamani kulgevad keskpinge õhuliinid, alajaamast kuni lõpptarbijateni on nii õhuline kui ka maakaableid.

Planeeringualaga piirneva Väike-Liiva tänava ääres paikneb kanalisatsioonipumpla ning tuletõrje veevõtukoht (hüdrant nr 90). Liiva ja Väike-Liiva tänavatele on rajatud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemid ning maa-alused sideliinid, piirnevatele tänavatele on rajatud tänavavalgustuse võrgustik.

3. Ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise planeerimise peamine ülesanne on leida tasakaal ja leppida kokku konkreetse maa-ala arengu põhimõtetes, et seeläbi tagada demokraatia, pikaajaline vaade ning kestlik areng. Ruumilise keskkonna planeerimisel tuleb arvestada ka looduslikke, majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi ning muude valdkondade vajadusi ja suundumusi.

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

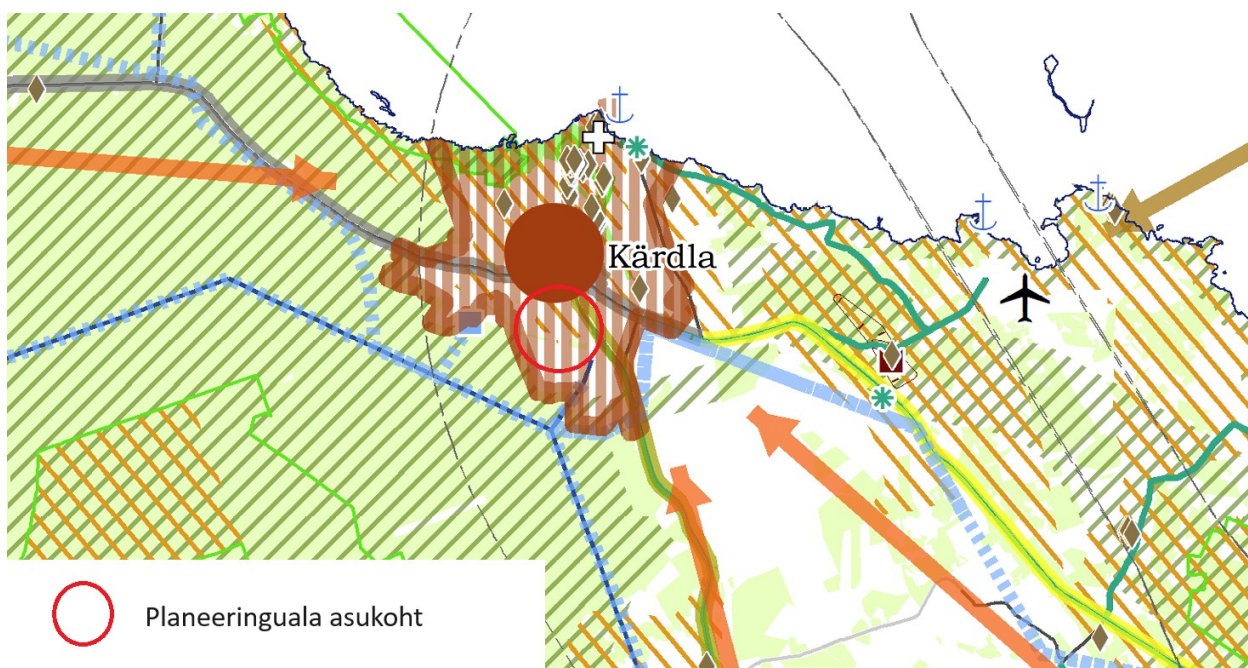
- Üldistusastmelt on kõige üldisem üleriigiline planeering „Eesti 2030+“, mis seab eesmärgiks tagada olemasolevas asustussüsteemis inimestele võimalikult hea elukvaliteet, erinevate piirkondade arengupotentsiaali maksimaalne ärakasutamine ja asustusvõrgu tõrgeteta toimimine.
- Maakonnaplaneering koostatakse eelkõige maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemiseks, kohalike omavalitsuste üleste 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 määratlemine. 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+¹⁵ on kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65. Maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala Kärddlas, mis on toimepiirkond ja maakondlik keskus. Suur osa Kärddla linna territooriumist on maakonnaplaneeringus määratud väärtusliku maastikuga alaks. Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb hoonestuse kavandamisel linnas eelistada olemasolevate hoonestusalade tihendamist, seejuures säilitades neile iseloomulik struktuur, ning osaliselt väljaehitatud piirkondade terviklikku väljaarendamist.

Maakonnaplaneeringu põhijoonise kohaselt on planeeringualast põhjas olemasolevad jalg- ja jalgrattateed ning perspektiivsete elektriliinide orienteeruv paiknemine.

¹⁵ [Hiiu maakonnaplaneering 2030+ | Maakonnaplaneering.ee](#)



Joonis 3: Väljavõte Hiiu maakonnaplaneering 2030+ põhikaardist

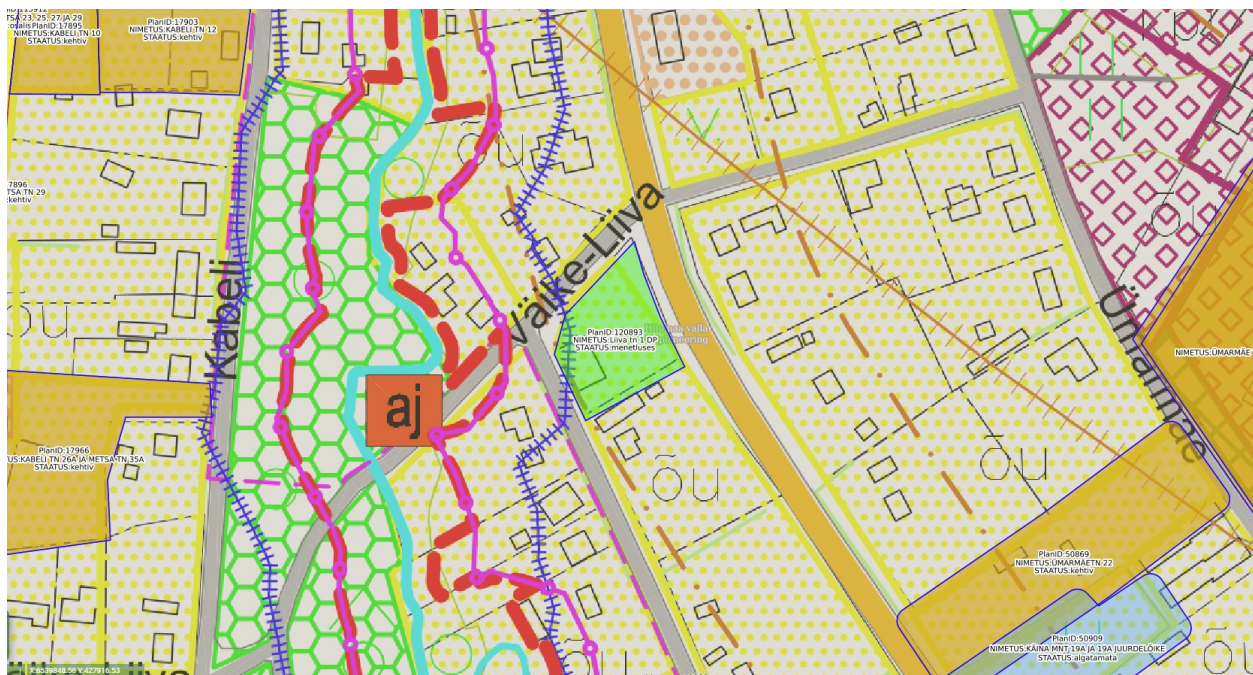
3.2. Üldplaneering

Planeeringualal kehtib detailplaneeringu koostamise perioodil Kärkla linna üldplaneering, mis on kehtestatud Kärkla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35. Planeeringuala ja selle lähipiirkonna maakasutuse juhtotstarbeks on üldplaneeringuga määratud pere- ja ridaelamu maa.

Üldplaneeringu nõuded, mida on planeeringuala asukohast ning üldplaneeringuga määratud juhtotstarvetest võimalik või mõistlik tegevuste planeerimisel aluseks võtta:

- planeeringuala paikneb detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kus ei saa ehitusloakohustusliku hoone ehitustegevus alata enne detailplaneeringu kehtestamist;
- väikeelamumaa on määratud juhtudel kui maa-alal paikneb või sinna on kavandatud ühepereelamu, paariselamu või ridaelamu ja seda teenindavad abihooned;
- 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;
- ehitiste püstitamisel tuleb järgida koostatud ehitusprojekti ning kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud ehitustegevust lubavas dokumendis sätestatud;
- ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus läheduses asuvate ehitiste remondiks ja hoolduseks, samuti tulekahjude, avariide ja õnnetuste likvideerimiseks;

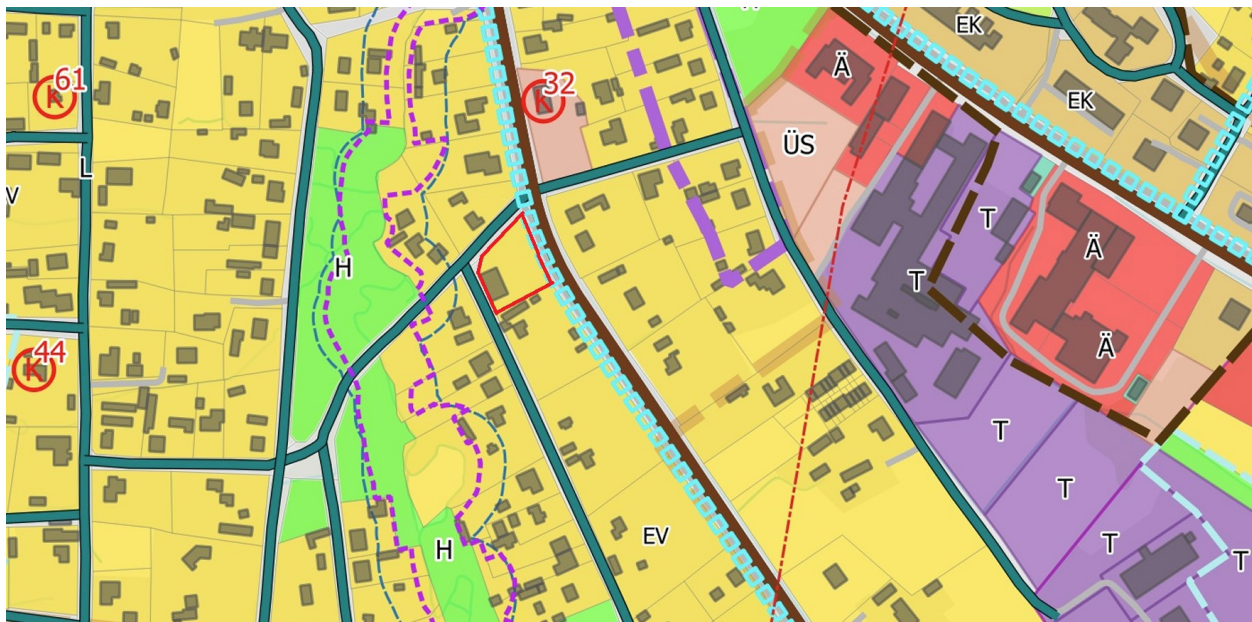
- ehitise kõik väljaulatuvad osad peavad paiknema krundi piires, millel see asub, välja arvatud juhul kui naaberkrundile on kehtestatud selleks ette nähtud servituudid;
- olemasoleva hoonestusega krundil võib hooned projekteerida ja püstitada kokku enam kui 3 juhul kui vähemalt pooltel piirnevatest kruntidest on olemasolevaid hooned enam kui 3;
- elamumaa juhtfunktsiooniga maa-alal on elamukrundi minimaalseks suuruseks 1500 m²;
- 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;
- ehitusõiguse määramisel peab arvestama väärtusliku haljastusega;
- üldjuhul lahendatakse kogu parkimine maaüksuse piires;
- kavandatud uute hoonete asukohas peab maapinna absoluutkõrgus olema vähemalt +1,5 m.



Joonis 4: Väljavõte Kärda linna üldplaneeringust

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.

Hiiumaa valla üldplaneeringu eelnõu kohaselt on planeeringualale määratud väikeelamu maa-ala (EV) maakasutuse juhtotstarve.



Joonis 5: Väljavõte Hiumaa valla üldplaneeringu eelnõu põhijooniselt
Allikas: <https://vald.hiiumaa.ee/uldplaneering>

Detailplaneeringu koostamise perioodil on toimunud Hiumaa valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik väljapanek ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi/väljatötamise kavatsuse avalikustamine.

Avalikustamisel esitas detaiplaneeringust huvitatud isiku esindaja 31.03.2023 ettepaneku (nr 2.27¹⁶): „Vastavalt 03. märtsil 2023 Hiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse ja selles toodud planeeringu koostamise eesmärkide ning koostatud eskiislahenduse alusel palun määrata Kärkla linna Liiva tn 1 krundi juhtfunktsiooniks korterelamu maa-ala (EK).” Valla seiskoht esitatud ettepaneku osas 26.04.2023: „Arvamusega arvestatakse. Alale märgitakse korterelamu maa-ala juhtotstave.”

3.3. Detailplaneeringud

Planeeringualal ega sellega piirneval alal ei ole detailplaneeringuid koostatud ega kehtestatud. Lähimad koostatud planeeringud käsitlevad üksikuid krunte planeeringualast > 200 m kaugusel.

Tabel 4: Planeeringualal ja selle lähialal (250 m) koostatud detailplaneeringud

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

PlanID	Ametlik nimetus	Eesmärk	ÜP muutev	Seisund
17895	Kinnistu Kabeli tn 10 Kärkla detailplaneering	Jagada kinnistu kaheks väiksemaks kinnistuks	Jah	Kehtiv
17966	Kabeli tn 26A ja Metsa tn 35A kinnistute detailplaneering	Määrata planeeringu maa-ala ehitusõigus	Jah	Kehtiv

¹⁶ [Hiumaa valla üldplaneeringu eelnõule ja KSH aruandele avalikustamisel esitatud kirjalikud ettepanekud ja valla seisukohad seisuga 26.04.2023](#)

18033	Käina mnt 1 ja Käina mnt 3 kinnistute detailplaneering	Ehitusõiguse määramine	Ei	Kehtiv
50869	Ümarmäetn 22 elamukrundi detailplaneering	Ehitusõiguse määramine	Ei ole teada	Kehtiv
18001	Ümarmäe tn 3, Ümarmäe tn 5, Heltermaa mnt 12B, Heltermaa mnt 14B maaüksuste detailplaneering	Kruntide liitmine	Jah	Kehtiv

3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala ja selle mõjuala kohta arengudokumentid käsitlevad piirkonnana, kus on teadlikult ja suunatult ette nähtud erinevat ehitus- ja inimtegevust. Planeeringuala sobib ehitustegevuseks, sest on olemas juurdepääsud, korralikud teed ning tsentraalsed tehnovõrgud – säästliku ja kestliku arengu üheks oluliseks eelduseks on võimalikult suures mahus ära kasutada olemasolevat ja vähem rajada uut.

Olemasoleva hoone rekonstrueerimine, laiendamine ja kasutuselevõtt korterelamuna ei oma olulist negatiivset rolli piirkonna hoonestustrükkidele, ei riku piirkonna miljööd ning on kooskõlas maakonna ja valla arengudokumentidega. Näiteks ühtib olemasoleva elamu kasutuselevõtt korterelamuna maakonnaplaneeringusse kantud põhimõttega, et hoonestuse kavandamisel tuleb eelistada olemasolevate hoonestusalade tihendamist ning seejuures säilitada neile iseloomulik struktuur. Üksikute korterite lisandumine ja sellega kaasnev inimtekkeline mõju on lokaalne. Võimalik liikluskoormuse ja sellega kaasneva müra kasv ei oma arvestatavat mõju, sest planeeringuala on ümbritsetud mitmest küljest tänavate ja maanteega, mida läbivad ööpäevas sajad sõidukid.

Planeeringualal ja selle mõjualas ei ole välja kujunenud kindlat hoonestuse paigutust, mahtu ega ühe krundi piires paiknevate hoonete minimaalset ega maksimaalset arvu, millest peaks planeerimislahenduse koostamisel lähtuda.

Võttes arvesse koostatud detailplaneeringu algatamise ja koostamise aluseks olevaid andmeid, võib eeldada, et planeeritud tegevused olemasoleva hoonestatud krundi sihtotstarbe muutmiseks ja seni kasutuseta seisnud hoone kasutuselevõtuks on kooskõlas valla arengusuundadega.

Detailplaneeringus esitatud ettepanek kehtiva üldplaneeringuga (ning koostamisel oleva üldplaneeringu eelnõuga) määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks on põhjendatud, sest planeeritud juhtotstarve lähtub planeeringuala ja selle mõjuala üldistest arengusuundadest elamualana kasutamisenä ning planeeringu elluviimine võimaldab leevendada osaliselt Hiiumaa väheste vabade elamispindade probleemi.

4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused

Planeeringualal paikneb varasemalt püstitatud 2-korruselise elamu, mille välised kandekonstruksioonid on püstitatud, kuid hoone sise- ja viimistlustööd on jäänud pooleli ning hoonet ei ole elamuna kasutusele võetud. Detailplaneeringu planeerimislahendus näeb ette ehitusõiguse olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks selle kasutuselevõtuks korterelamuna ning uute abihoonete püstitamise. Lisaks määratakse planeeringuga üldised arhitektuurilised, kujunduslikud ja ehitustingimused, liiklus- ja parkimiskorraldus ning käsitletakse tehnovõrkude ja -rajatiste vajadust ning nende rajamise võimalusi. Planeeritud tegevuste elluviimise võimaldamiseks sisaldab detailplaneering ettepanekut Kärddla linna üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsiooni muutmiseks pereelamumaast korterelamumaaks.

Kuna planeeringuala on juba hoonestatud, siis ei oma olemasoleva hoone laiendus ja uute abihoonete püstitamine olulist negatiivset rolli piirkonna maakasutusele. Kui planeeritud tegevuste elluviimisel järgitakse üldplaneeringus, detailplaneeringus ja muudes arengudokumentides toodud põhimõtteid ja nõudeid ehitus-, arendus- ning käitlustegevusele, siis eeldatavalt ei kujuta need olulisi ega pöördumatult negatiivseid mõjusid.

Planeeringualale ei planeerita olulise avaliku huviga rajatise, 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 ehitise.

4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga planeeringuala piire ei muudeta ning kruntideks ei jaotata.

4.2. Krundi hoonestusala määramine

Planeeringuala krundile määratakse kaks hoonestusala, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatise. Hoonestusalad on eraldiseisvatena määratud selleks, et tagada planeeritud abihoonete püstitamine olemasolevast elamust eemale ning markeerida abihoonete erinevat kasutusotstarvet, mastaapi ning arhitektuurset käsitlust.

Krundi läänepoolne hoonestusala, mis paikneb Liiva tänava ääres, on määratud olemasoleva elamu alusele ja seda ümbritsevale alale. Antud hoonestusalal võib olemasolevat elamut rekonstrueerida ja laiendada, uute hoonete püstitamist sel hoonestusalal ette ei nähta.

Krundi idapoolne hoonestusala paikneb olemasoleva hoone ja krundiga piirneva kergliiklustee vahel. Hoonestusalale võib püstitada kuni kaks uut abihoonet, mille kasutusotstarvetena nähakse eelkõige varjualust, hoiuruumi vms.

Hoonestusalad on määratud suuremana kui planeeritud hoonete ehitisealune pind, et planeeringu elluviimisel saaks hoone arhitekt valida täpsemalt hoone või selle laienduse asukohta ning mahtu. Hoonestusaladel ja nende ümbruses on piisavalt ruumi, et rajada privaatsust ja kaitset pakkuvat haljastust tuule, müra, tolmu jm eest.

Iga projekteeritud hoone peab paiknema täies ulatuses planeeringuga määratud krundi hoonestusala sees. Hoonestusala väljapoole võib äärmisel vajadusel ulatuda kuni 0,5 m ulatuses olemasoleva hoone räästas, varikatus või hoone külge ehitatud terrassi katmata osa eeldusel, et see ei paikne naaberkinnistu tuleohutuskujas. Planeeritud hoonestust teenindavad ligipääsuteed, parkimiskohad, tehnovõrgud ja -rajatised jne ei pea paiknema krundi hoonestusala sees.

4.3. Krundi ehitusõiguse¹⁷ määramine

Planeeringuga määratakse ehitusõigus olemasoleva elamu rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks ning krundile uute abihoonete püstitamiseks.

4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

Tabel 5: Krundi kasutamise sihtotstarbed¹⁸

Nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal	Tähis	Sihtotstarbe selgitus
1	Korterelamu maa	100%	EK	Mitme korteriga elamu maa

Planeeritud krundile korterelamu maa sihtotstarve määramine on olemuselt samane lähipiirkonna kruntide kasutamise sihtotstarvetega.

4.3.2 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	-

Planeeringuga määratakse hoonete suurim lubatud koguarv krundil, st arvesse on võetud ka olemasolev elamu.

¹⁷ Planeerimisseaduse § 126 lõike 4 kohaselt määratakse krundi ehitusõigusega: krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; hoonete või olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

¹⁸ Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe. Krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet.

4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Tabel 7: Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind¹⁹

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	Krundi osakaal lubatud pinna ehitamisel	täisehituse suurima ehitisealuse
1	400 m ²	-		23%

Planeeritud korterelamusse rajatakse 4.6 erinevas suuruses ja toalisusega korterit, täpne korterite arv selgub planeeringu elluviimisel projekteerimistöde käigus.

Detailplaneering ei määra osakaalu, et kui suure osa krundile määratud suurimast lubatud ehitisealusest pinnast kasutatakse olemasoleva elamu laiendamiseks ja kui suure osa uue abihoone püstitamiseks – kui elamu ehitisealune pind suureneb, siis selle võrra saab püstitada väiksema mahuga abihooneid ning vastupidi. Krundile planeeritud hooneid projekteeritakse koos ning täpsed hoonestuse osakaalud suurimast lubatud ehitisealusest pinnast selguvad projekteerimise käigus. Projekteerimisel tuleb järgida, et ei ületata summaarselt krundil kehtivat suurimat lubatud hoonete arvu ega ehitisealust pinda.

Planeeringuga võimaldatud ehitusmaht ei ole ka maksimaalse täisehituse korral (ca 23%) keskkonnale koormav - lisaks hoonestusele jääb planeeringualale ka ruumi juurdepääsu- ja liikumisteede ning madal- ja kõrghaljastuse rajamiseks, väikevormide paigaldamiseks jms.

4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Tabel 8: Hoonete suurim lubatud kõrgus

Krundi nr	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus	Hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus
1	9,3 m, sh abihoone lubatud maksimaalne kõrgus 5 m	3, sh abihoone lubatud maksimaalne korruselisus 1	+ 15,0 m

Hoonete lubatud maksimaalset kõrgust arvestatakse hoone asukoha maapinnast.

Detailplaneeringuga määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja korruselisus tulenevad olemasoleva hoone mahust (3-korruseline hoone, millest 2 maapealset ja 1 osaliselt maa-alune), kehtivast üldplaneeringust ning tuleohuklassi TP2 hoonestusele kehtivatest tuleohutuse nõuetest. Hoonestuse kõrgusele ja korruselisusele määratud maksimaalsed määrad kehtivad ka juhul kui projekteeritakse kõrgema tuleohuklassiga (TP1) hooneid.

¹⁹ 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, päikesekaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, valguskasti, vundamendi taldmikki, tehnosüsteemi ja -seadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetri horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast, hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Kui planeeritud hoonete alust ja selle lähiümbruse maapinda täidetakse ja tõstetakse niiskusrajooni tagamiseks ning sajuvete hoonetest eemale juhtimiseks, tohib maksimaalse absoluutkõrguse erinevus võrreldes planeeringu koostamise aluseks oleval geodeetilisel alusplaanil näidatud maapinna absoluutkõrgusega olla kuni +0,5 m.

4.4. 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 kanalisatsioonivarustus²⁰. Planeeringu elluviimisel on võimalik rajada ka täiendavaid tehnovõrke ja -rajatise, mille korral tuleb taotleda vastava teenuse pakkuvalt tehnilised tingimused.

Tehnovõrgud on võimalik projekteerida ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koosseisus kui ka eraldiseisva projektiga.

4.4.1 Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ 12.10.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 460443 lahendatakse kinnistu elektrivarustus olemasoleva 0,4 kV õhuliini baasil. Alato:(Hiiu) alajaama õhuliini fiidri F2 õhuliini mastist M13 nähakse ette uue maakaabelliini rajamine ning selle ühendamine kinnistu piirile teelasse planeeritud 0,4kV mitmekohalise liitumis- ja jaotuskilbiga. Kilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad.

Ehitusseadustiku § 65¹ kohaselt tuleb elektriauto laadimispunkt rajada iga elamuna kasutatava hoone püstitamisel või olulisel rekonstrueerimisel juhul, kui hoone teenindamiseks nähakse ette rohkem kui kümme parkimiskohta. Kuigi käesolev detailplaneering näeb ette vähem parkimiskohti, tasub projekteerimisel arvestada üha suurenevate elektriautode osakaaluga ning näha ette eeldused elektriauto laadimispunkti rajamiseks.

4.4.2 Veevarustus

Vastavalt Kärkla Veevärk AS 10.10.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2296 on ühisveevärgi veetorustikuga liitumiseks rajatud krundi põhjapiirile, Väike-Liiva tänava äärde liitumispunkt, millel on maakraan Dn25. Veetorustike paigaldamisel tuleb torustiku külge kinnitada asukoha määramise hõlbustamiseks min 1,5 mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel, kaabli otsad tuua kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada märkelint.

Liitumispunktist elamuni rajatakse maa-alune veetrass, mis kulgeb koos planeeritud kanalisatsioonitrassiga ühes kaevikus. Krundi tehnosõlmes tuleb välja ehitada AS Kärkla Veevärk tehnilistele tingimustele vastav veemõõdusõlm²¹.

Ühisveevärgi maa-aluse survetorustiku telgjoonest mõlemal pool on arvestatud 2 m ulatusega kaitsevöönd.

20 Detailplaneeringu joonisele kantud planeeritud tehnovõrkude asukohad on näidatud soovituslikena ja ühe võimalikuna paljudest, nendest ei pea ehitusprojekti koostamisel lähtuma.

21 AS Kärkla Veevärk veemõõdusõlme tehnilised tingimused: <http://www.kvv.ee/doc/VMStehting.doc>

4.4.3 Kanalisatsioonivarustus

Vastavalt Kärdla Veevärk AS 10.10.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2296 on ühiskanalisatsioonitorustikuga liitumiseks rajatud krundi põhjapiirile, Väike-Liiva tänava äärde liitumispunkt, kuhu on rajatud isevoolne kanalisatsioonitorustik (PVC torustik, läbimõõt 160 mm).

Liitumispunktist elamuni tuleb rajada maa-alune isevoolne kanalisatsioonitrass PVC 160 mm.

Ühiskanalisatsiooni maa-aluse vabavoolse torustiku telgjoonest mõlemal pool on arvestatud 2 m ulatusega kaitsevöönd.

4.4.4 Juurdepääsuteed

Planeeringuala piirneb avaliku kasutusega Väike-Liiva ja Liiva tänavatega. Krundile juurdepääsu tagamiseks rajatakse Väike-Liiva tänavalt mahasõit ning elamuni kulgev juurdepääsutee lõik. Mahasõit ning juurdepääsuks kasutatav tee peavad olema minimaalselt 3,5 m laiuse kattega osaga ning piisava kandevõimega, et aastaringelt kanda pääste- ning rasketehnikat (nt ehitustransport, lumetraktor, jäätmeveok jne).

4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine²²

Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest²³ ning määrustest "Nõuded ehitusprojektile"²⁴ ja „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“²⁵. Hoonete ehitusel tuleb järgida radooniohtutu elamu ehitamise üldnõudeid ning takistada metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine hoonetesse.

4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine

Tabel 9: Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded

Krundi nr	Hoonete liik	Hoone liigitus tuleohutuse järgi	Hoone tuleohutusklass	Suurim lubatud kõrgus	Suurim lubatud korruselisus ²⁶
1	Eluhooned	I kasutusviis	TP2 (tuldtakistav)	Kuni 9,3 m	Kuni 3

22 Ehitise ehituslikud tingimused on eelkõige ehitise konstruktsiooni ja selle eripära käsitlevad nõuded, mis lähtuvad ehitisele esitatavatest nõuetest seoses mehhaanilise vastupidavuse ja stabiilsusega, tuleohutusega, hügieeni, tervise ja keskkonnaga, ehitise kasutamise ohutuse ja juurdepääsuga, kaitsega müra eest, energiasäästlikkuse ja -tõhususega ning loodusvarade säästva kasutamisega.

23 Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/116122022020>

24 Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023292>

25 Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021013>

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

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et krundile ei projekteerita hooneid, mille summaarne ehitisealune pind jääb üle 400 m². Naaberkinnistutel paiknevate eluhoonete tulevik teistele ehitistele peab olema takistatud vähemalt 30 minutit.

Eluhoones tuleb vähemalt ühine trepikoda ja korterid eraldada omaette tuletõkkeseksioonideks, lähtuvalt hoone arhitektuursest ning insenertehnilistest lahendusest võib täiendavalt olla vajadus ka katla- ja ventilatsiooniruumi ning pööningu eraldamiseks.

Iga korteri vähemalt üks eluruum tuleb varustada autonoomse tulekahjusignalisatsioonianduriga ja kui hoones on tahkekütusel töötav küttesüsteem, tuleb lisaks paigaldada ka vähemalt üks autonoomne vingugaasiandur.

Nõuetele vastav veehüdrandiga tuletõrje veevõtukoht paikneb krundi põhjapiiril, Väike-Liiva tänava ääres (kaugus elamust ca 20 m).

Lähim riiklik päästekomando paikneb 1,6 km kaugusel. Tuleohutuse tagamiseks võib hoone omanik lisaks tänavaäärsele veevõtukohtale ette näha ka muid täiendavaid tehnilisi lahendusi ehitises tulekahju avastamiseks, kustutamiseks ja hoones viibijate teavitamiseks: näiteks automaatne tulekahjusignalisatsioon, automaatne tulekustutussüsteem jne.

4.5.2 Energiakasutus

Hoone projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest²⁷ ning pöörata tähelepanu tarbimise säästlikkusele.

Planeeritud korterelamu soojavarustus lahendatakse lokaalsete lahendustega hoone projekteerimise käigus. Täies ulatuses või osaliselt kasutada maakütet, päikesekütet, energiat tootvaid päikesepaneele ning muid keskkonnasõbralikke kütteviise.

4.5.3 Loodusvarade kasutus

Planeeringualal ei paikne kohapealseid loodusvarasid, mida saaks planeeritud ehitustegevuse tarvis kasutada.

Lähim olemasolev kohalik loodusvara, mida saab ehitamisel kasutada, on kruus, mida kaevandatakse Partsi karjääris (kaugus ca 8 km) ja liiv, mida kaevandatakse Malvaste karjääris (ca 10 km). Kohalikku puitmaterjali saab Lehtma saeveskist (kaugus ca 9 km).

Kõiki loodusvarasid tuleb kasutada säästlikult, võimalusel taaskasutada varasemalt kasutuses olnud materjale. Planeeritud tegevusel puudub oluline mõju üleüldisele loodusvarade ressursile.

4.5.4 Radoonihuga arvestamine ja selle vähendamine

Lääne-Eestis ja saartel jääb radooni tase üldiselt normi piiresse. Hiiumaa kirdeosa, sh Kärdla linn ning selle lähipiirkond on 2004. aastal välja antud kaardi²⁸ järgi määratud alaks, kus võib kohati esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ning kohati võib radoonisisaldus majade

²⁷ Ettevõtlus- ja tehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023309>

²⁸ Eesti radooniriski levilate kaart, 2004: <https://envir.ee/media/1445/download>

siseõhus olla kõrge. 2020. aastal uuendatud kaardi²⁹ andmetel on Hiiumaa valla radooniriski klass keskmine või madal.

Enamasti pääseb radoon hoonetesse halvasti ehitatud või nõuetekohaselt isoleerimata vundamendi kaudu. Uutes hoonetes ei tohi radoonitase ületada 200 Bq/m³. Radooniohtlikel aladel tuleb esimesel korral soovituslikult eelistada raudbetoonpõrandaid, mis rajatakse koos radoonimembraaniga ning kus liitekohad ja läbiviigud on hoolikalt tihendatud.

Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniohuga arvestada ning võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radooniohutu elamu juhendmaterjalidele³⁰ ning standardile³¹.

4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine³²

Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused lähtuvad soovist luua kaasaegne, hubane ja väikelinlikku miljööse sobituv elukeskkond, mis arvestab planeeringuala lähipiirkonnale omaseid arhitektuurseid võtteid.

4.6.1 Materjalivalik

Olemasolev tellisvoodri ja plekk-katusega hoone on projekteeritud ja püstitatud 1980-ndatel ning järgib tolle perioodi arhitektuurseid ja ehituslikke võtteid. Arhitektuursete ja insenertehniliste lahenduste projekteerimisel tuleb materjalide osas arvesse võtta:

- olemasoleva hoone rekonstrueerimisel eelistada ehitus- ja viimistlusmaterjalidena krohvi, valtsplekki, puitu, betooni, tellist, klaasi ning kaasaegseid komposiitmaterjale;
- hoone fassaadi ja sokli viimistlusmaterjalivalikul tuleb vältida imiteerivate või tootmis- ja tööstushoonetel levinud materjalide kasutamist (näiteks: plastvooder, profiilplekk, sandwich-paneelid, plastraamiga aknad jne);
- materjalivalikul eelistada väikesema keskkonnamõjuga, naturaalseid ja kohalikul toorainel baseeruvaid või kohapeal saadaolevaid materjale;
- olemasoleva hoone katuse rekonstrueerimisel kasutada katusekattematerjalina eelistatult tumedat kivi või plekki. Katusel päikesepaneelide kasutamise soovil valida selline tehnoloogia, mille puhul on paneelid katusekattematerjali integreeritud või mis on eraldi katusekattematerjali peale paigaldamise korral välimuselt ning konstruktiivselt tagasihoidlikumad.

4.6.2 Hooned

Arhitektuursete ja insenertehniliste lahenduste osas tuleb hoonete projekteerimisel arvesse võtta:

²⁹ Eesti pinnase radooniriski kaart (2020. aasta seisuga):

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

³⁰ Radooniohutu elamu: <https://envir.ee/media/3996/download>

³¹ EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“:

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

³² Ehitise arhitektuurilised tingimused on eelkõige tingimused ehitise ruumilisele terviklahendusele, kujunduslikud tingimused käsitlevad ehitise terviklahenduse raames näiteks ehitise detaile

- kohustuslikke ehitusjoont detailplaneeringuga ei määrata. Planeeritud abihoone asukoht tuleb arhitektil sobitada hoonestusalale nii, et see arvestaks olemasolevale elamule jalgsi ja sõidukiga juurdepääsuks vajaliku ruumiga ning vaadetega erinevatelt liikluspindadelt ja suundadest. Abihoonete projekteerimisel ja asukoha määramisel tuleb lähtuda hoone asukohas valitsevatest looduslikest tingimustest – ala niiskusrežiim, ilmakaared, valitsevad tuuled, kaitset pakkuv kõrghaljastus jne. Abihoonete asukoht peab tagama tehniliseks teenindamiseks, päästetöödeks vms vajadusteks sõidukiga juurdepääsuvõimaluse.
- hoonete tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, ventilatsioonivad, liitumiskapid jms) paigutada hoone hoovipoolsele küljele selliselt, et need ei rikuks hoone välisilmet;
- hoonete põhimaht suurema katusekaldega; abihoonetel, varikatustel jms on lubatudväiksem katusekalle.

4.6.3 Piirded, väikevormid

Arhitektuursete ja inseneritehniliste lahenduste osas tuleb piirete ja väikevormide projekteerimisel arvesse võtta:

- hoonestuse ning hoone ümber paiknevate rajatiste materjalikasutus ja vorm peavad olema kaasaegsed (nt ei sobi hoonestuse ümber saartele omane korendusaed);
- prügikonteinerite katusealune vms väikeehitis tuleb paigutada asukohta, kus see oleks võimalikult varjatud;
- krundi ega hoonestust ei pea piirde ega haljastusega piirama. Kui piire rajatakse, võib see olla kuni 1,2 m kõrgune läbipaistev aed või hekk. Piirde materjalina eelistada puitu või kivipostidega läbipaistvat piirdeüüpi. Hoonestusala ümbritsevat piiret ei pea rajama vaid piiramiseks, vaid selle üheks osaks on ka hoonete esile toomine ja aiakujunduse rõhutamine;
- piirde rajamisel ei ole lubatud kasutada võrkpiiret; krundile ei ole lubatud tõkkepuu paigaldamine.

4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Ligipääs planeeringualale toimub kahesuunaliselt Liiva ja Väike-Liiva tänavatelt. Krundi juurdepääsuks rajatakse Väike-Liiva tänavale mahasõit ning juurdepääsutee hooneteni. Planeeritud mahasõit peab olema vähemalt 3,5 m laiune ja 5 m pöörderaadiusega, et lisaks sõiduautodele oleks piisavalt manööverruumi ka jäämeveokile, lumetõrjet teostavale sõidukile, päästetehnikale jne.

Sõidukite parkimine lahendatakse täies mahus krundi territooriumil. Parkimiskohtade³³ hulk peab olema piisav nii korterelamu elanike kui küllastajate sõidukitele.

Krundi nr	Normikohane minimaalne parkimiskohtade arv ³⁴	Planeeritud parkimiskohtade arv
-----------	--	---------------------------------

³³ Arvestuslik sõiduauto parkimiskoha suurus 2,5 m X 5 m

1	7 (korruselamu väike-elamute alal – 1 parkimiskoht 50 m ² hoone brutopinna kohta)	≥7
---	--	----

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krunt tuleb heakorrastada ja haljastada kohe peale ehitusperioodi lõppu - hoonestuse lähiümbrusesse rajada muru ja sillutatud alad, istutada kasvukohale ja -tingimustele sobivaid igihaljaid puid ning põõsaid. Kuna planeeringuala paikneb mitme tänava ristumiskohas ja on mitmest küljest vaadeldav, tuleb kogu planeeringualal tagada regulaarne hooldus ja heakord.

Tuule, müra, tolmu jm mõjutuste eest kaitseks ning miljööväärtuse suurendamiseks on soovituslik krundile püstitada uut kõrghaljastust. Uusi puid ei tohi istutada hoonetele lähemale kui 3 m.

Kinnistu idaosasse jääv kraav tuleb säilitada ning tagada selle toimimine – kraavi likvideerimine võib häirida riigitee toimivust (nt teemulde leandumise oht).

Hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutud sadeveed tuleb immutada krundi piires. Vältida tuleb sajuvete juhtimist naaberkinnistutele. Täpsemad vertikaalplaneerimise tingimused määratakse hoone ehitusprojekti.

Jäätmekäitluse üldised põhimõtted:

- erinevad jäätmeliigid tuleb krundil kohapeal sorteerida;
- kinnistul tekkivate segaolmejäätmete kogumine kinnisesse jäätmemahutisse ning kohapealne äraandmine korraldatud jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale on kohustuslik. Teiste jäätmeliikide üleandmine jäätmevedajale toimub kohapeal või toimetatakse Hiiumaa jäätmejaama;
- nii ehitusperioodil kui hoonete kasutamisel tekkivad pakendijäätmed tuleb koguda ning toimetada pakendijäätmete tasuta kogumiskohta või anda üle korraldatud jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale;
- kõik ehitusjäätmed tuleb koguda ning toimetada Hiiumaa jäätmejaama (Ristivälja küla, Käina osavald).

4.9. Kuja³⁵ määramine

Planeeringuga määratud kujud:

- naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema minimaalselt 8m;
- ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus 10m.

³⁴ Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”. Kuna detailplaneeringu koostamise hetkel ei ole teada planeeritud korterelamu korterite ega korteris olevate tubade arvu, siis ei ole võimalik parkimiskohtade arvutamisel rakendada korteripõhist normatiivi.

³⁵ Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad

4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Eestis kuulub kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine detailplaneeringu ülesannete hulka, sest ruumilise keskkonna sihipärase kujundamise kaudu on võimalik ennetada kuritegevust ja vähendada kuriteohirmu. Kuritegevuse riskide vähendamist käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine”.

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

- selgelt on eristatud nii krundi juurdepääs kui hoone sissepääs, välditakse tagumisi ja/või peidetud juurdepääsusi;
- hoone sissepääsu lähiumbrus on varustatud hämaraanduri- või liikumisele reageeriva välisvalgustusega;
- hoonete vahel on hea vaadeldavus;
- 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-õ naabrivalve süsteem.

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

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte ega tegevusi.

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

- planeeringu elluviimisel ja hoonestuse sihtotstarbelisel kasutuselevõtul ei kaasne eeldatavalt müra normtaseme ületamist planeeringualal ja puudub vajadus mürahinnangu koostamiseks. Igapärase müratase võib suurem olla ehitustegevuse perioodil, hoonete ekspluateerimise perioodil eeldatavalt müratase praegusest oluliselt erine;
- olemasolevana on piirkonnas suurim, kuid teadaolevalt nõutud normtasemeid mitteületav müra-, vibratsiooni- ja saasteallikas planeeringualaga piirnev Käina maantee. Planeeringu koostamisel arvestatud, et maantee liikluskoormus on planeeringualale häiringute tekitamiseks ja oluliste leevendusmeetmete kasutuselevõtuks liiga väike. Planeeringust huvitatud isik arvestab planeeringuga kavandatud tegevusi ellu viies, et maantee omanikuna ei võta Transpordiamet endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks ega planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;

- mürariski vähendamiseks tuleks rajada hoonete ümbrusesse hekkidest või puude gruppidest puhveralasid. Liiklusrast tekitatud hoonesisest müra saab hoone omanik vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega;
- 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;
- krunt on piisavalt suur, et planeeringuala hooned ning kõrghaljastus on hoonestusalale võimalik paigutada selliselt, et need ei tekita teineteisele mingeid varje või on ühel krundil paiknevate hoonete varju jääv osa minimaalne. Eluruumide täpsed insolatsioonitingimused määratakse ehitusprojekti koostamise käigus;
- ehitustehnika ja -seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid.

Planeeritud tegevusi ellu viies tuleb arvestada, et planeeringualale ulatub väikeses osas Liivajõe kalda piiranguvöönd³⁶.

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

Planeeringuala põhjaosas paikneb ca 7,5 m ulatuses tänavavalgustuse elektrimaakaabel, mille talumiseks ja kasutamiseks määratakse vajadus servituudi seadmiseks.

4.13. 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. Taoliste ehitiste vajaduse või asukoha määramiseks on detailplaneeringu üldistusaste liiga suur ning need projekteeritakse ehitusprojekti koosseisus.

Kõik projekteeritavad rajatised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma ülejäänud ehitiste ning hoonetega. Lähtuvalt ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest võib taoliste ehitiste rajamise puhul kas ehitusloakohustus puududa või on vajalik esitada ehitusteatis.

4.14. Ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks

Detailplaneering esitab ettepaneku Kärkla linna üldplaneeringu muutmiseks planeeringuala maakasutuse juhtotstarbe osas ning määrata planeeringuala maa juhtotstarve korterelamu maa-alaks (EK). Muudatus võimaldab planeeringualal paikneva seni kasutuna seisva elamu

³⁶ Kalda piiranguvööndis keelatud tegevused on nimetatud looduskaitseaduse § 37 lg-s 3

rekonstrueerida ja laiendada mitme korteriga korterelamuks ning püstitada seda teenindava abihoone.

Maa-ala juhtotstarbe muutmine on põhjendatud, sest:

- maa-ala on korterelamu jaoks ehituslikult sobiv, sest planeeringuala arendamisel saab ära kasutada olemasolevaid avaliku kasutusega tänavaid ning varasemalt rajatud tehnoõrke;
- maa-ala kasutuselevõtt korterelamu maana ei riku planeeringuala ega selle mõjuala looduslikku kooslust;
- planeeringu elluviimisega rajatavad elamispinnad võivad suurendada väga väikse tänavalõigu liikluskoormust, kuid arvestades selle tänavalõigu ning planeeringuala piirnemist maanteega, ei oma see üldises plaanis olulist rolli;
- seni kasutuseeta olnud krundi elavdamine loob eeldused kogu planeeringuala ja selle lähipiirkonna väärtuse tõstmiseks;
- planeeritud tegevused võimaldavad luua eelduse Kärdla linna uute elanike ja perede tulekuks ning seeläbi üha süveneva tööjõukriisi mõningaseks leevendamiseks. Üksikute elamispindade loomine ja aktiivne kasutuselevõtt perede poolt omab positiivset mõju kohaliku omavalitsuse soovile suurendada püsielanike hulka ning samas ei oma olulist mõju piirkonna lasteaedade ja koolide kasutuskooressele;
- ühe maa-ala ulatuses üldplaneeringu juhtotstarbe muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu kehtestamise korral ei muudeta üldplaneeringut oluliselt ning üldplaneering säilitab oma eesmärgi ja terviklikkuse ning on elluviidav. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata.