



Joonis 1: Kujunduse alusena kasutatud Maa- ja Ruumiameti fotolao kaldaaerofotot ID4504835_2021-05-04

Kärkla linna Pikk tn 5 kinnistu detailplaneering

Planeeringuala:	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kärkla linn, Pikk tn 5 kinnistu
Planeeringu koostamise korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Erik Taklai
Planeeringu koostamise aeg:	Märts 2025
Väljatrükk:	13.06.2025
Töö number:	DP24-04

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.....	7
2.1. Planeeringuala.....	7
2.1.1 Asukoht.....	7
2.1.2 Maakasutus.....	9
2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus.....	9
2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse.....	9
2.1.5 Kitsendused.....	9
2.2. Planeeringuala mõjuala.....	10
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	11
3.1. Maakonnaplaneering.....	11
3.2. Üldplaneering.....	12
3.3. Detailplaneeringud.....	14
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.....	17
4.4.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.....	18
4.4.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal.....	18
4.4.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.....	18
4.4.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.....	19
4.5. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.....	19
4.5.1 Elektrivarustus.....	19
4.5.2 Vee- ja kanalisatsioonivarustus.....	20
4.5.3 Sidevarustus.....	20
4.5.4 Soojavarustus.....	20
4.6. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	20
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.....	28
4.14. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....	28

2. JOONISED

Joonis 1.1. Tugiplaani	29
Joonis 1.2. Põhijoonis	30

3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

1. Menetlusedokumentid

Lisa 1.1. AS Kärda Veevärk 03.07.2024 tehnilised tingimused nr 2338	31
Lisa 1.2. Keskkonnaameti 30.07.2024 seisukoht nr 6-5/24/15792-2	33
Lisa 1.3. Hiiumaa Vallavolikogu 19.09.2024 otsus nr 208	34
Lisa 1.4. Hiiumaa Vallavolikogu 19.09.2024 otsuse nr 208 lisa 1	36
Lisa 1.5. Hiiumaa Vallavolikogu 19.09.2024 otsuse nr 208 lisa 2	42
Lisa 1.6. Elektrilevi OÜ 16.10.2024 tehnilised tingimused nr 483929	49
Lisa 1.7. Hiiumaa Vallavalitsuse 28.03.2025 kiri nr 9-6.1/1015	51
Lisa 1.8. Eskiisi avaliku arutelu protokoll	52

2. Uuringute dokumentid

Lisa 2.1. AP Geodeesia maa-ala plaan tehnovõrkudega 23.10.2024, töö nr AP24_173	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
---------------------------------------------	----

1. Detailplaneeringu koostamise üldandmed ning vajadus

1.1. Detailplaneeringu koostamise üldandmed

Planeeringuala ¹ :	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kärddla linn, Pikk tn 5 kinnistu (katastritunnus 20501:001:0934, kinnistu nr 20475350)
Detailplaneeringu koostamise alus:	Hiiumaa Vallavolikogu 19.09.2024 otsus nr 208 ² „Kärddla linna Pikk tn 5 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:	ehitusõiguse määramine üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse, servituutide ja kitsenduste vajaduse, hoonete arhitektuursete tingimuste ning krundi sihtotstarbe määramine
Detailplaneeringust huvitatud isik:	Erik Taklai
Detailplaneeringu koostamise korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
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:	Märts 2025
Toimiku koostamisel kasutatud uuringud:	AP Geodeesia maa-ala plaan tehnovõrkudega 23.10.2024, töö nr AP24_173

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

- 1 Planeeringuala: konkreetne maa-ala, mille kohta terviklik ruumilahendus ning seaduses sätestatud juhtudel maakasutus ja ehitustingimused on koostatud
- 2 Hiiumaa Vallavolikogu 19.09.2024 otsus nr 208: <https://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=336991>

Kärdla linna Pikk tn 5 kinnistu detailplaneeringu koostamise vajaduse asjaolud ning detailplaneeringu menetluse käik enne detailplaneeringu koostamist:

- Pikk tn 5 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 19.07.2024 Hiiumaa Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Pikk tn 5 kinnistul;
- Keskkonnaamet väljastas Hiiumaa Vallavalitsusele 30.07.2024 kirjaga nr 6-5/24/15792-3 seisukoha, mille kohaselt ei kaasne detailplaneeringuga kavandatud tegevustega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik;
- Hiiumaa Vallavolikogu algatas 19.09.2024 otsusega nr 208 detailplaneeringu koostamise Pikk tn 5 kinnistul. Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks määrati ehitusõiguse määramine üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse, servituutide ja kitsenduste vajaduse, hoonete arhitektuursete tingimuste ja krundile sihtotstarbe määramine. Sama otsusega kinnitati detailplaneeringu lähteseisukohad ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine;
- Pikk tn 5 kinnistu detailplaneeringu koostamine algatati üldplaneeringut muutvana - kehtiva Kärdla linna üldplaneeringu kohaselt on minimaalseks elamukrundi suuruseks 1500 m², kuid planeeritava krundi pindala on 1003,0 m².

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;
- Looduskaitse seadus⁹;

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>

9 Looduskaitse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/111062024010>

- Veeseadus¹⁰.

¹⁰ Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/111062024018>

2. Planeeringuala ja selle mõjuala

Detailplaneeringus on planeeringualaks määratud Kärkla linna põhjaosas paiknev Pikk tn 5 kinnistu.

Tabel 1: Planeeritava Pikk tn 5 kinnistu andmed

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

Tunnus	20501:001:0934
Lähiaadress	Pikk tn 5
Asustusüksus	Kärkla linn
Omavalitsus	Hiumaa vald
Maakond	Hiiu maakond
Moodustamise aeg	26.05.2020
Sihtotstarve	Sihtotstarbeta maa 100%
Pindala	1003,0 m ³
Õuema	1003,0 m ³
Kinnistu nr	20475350
Omandivorm	Eraomand
Katastripidaja märkmed	Pindala on ebatäpne

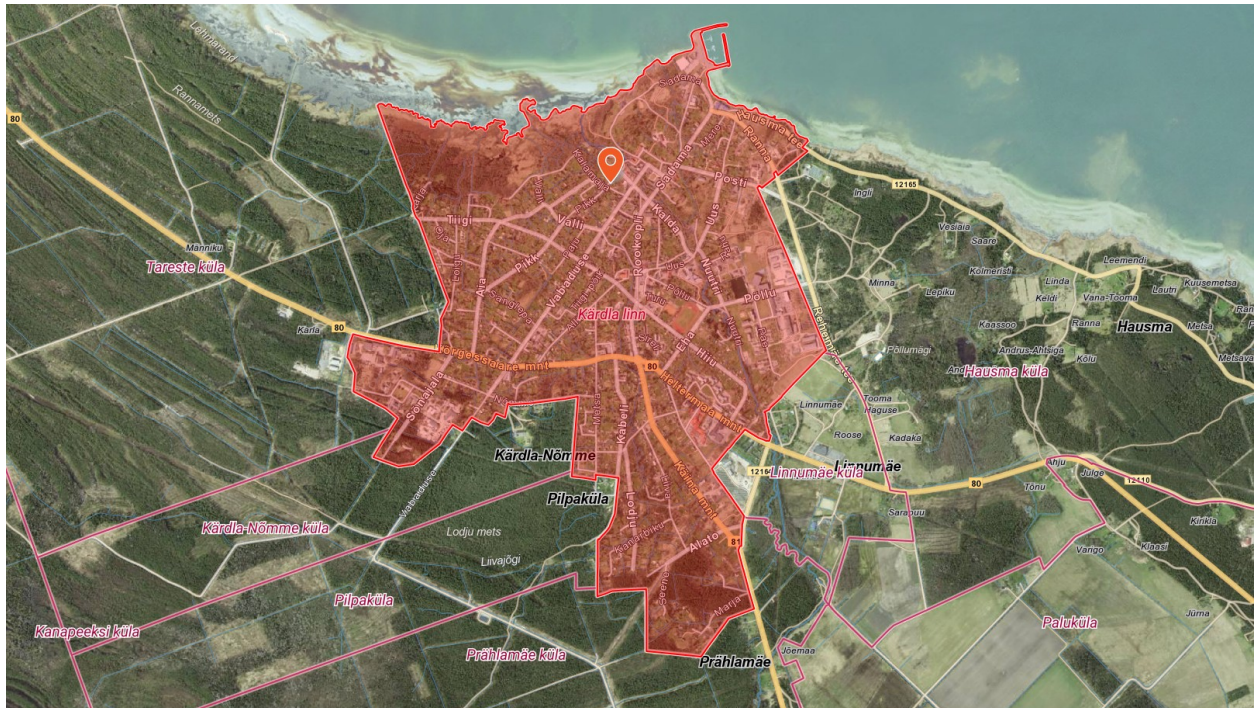
2.1. Planeeringuala

2.1.1 Asukoht

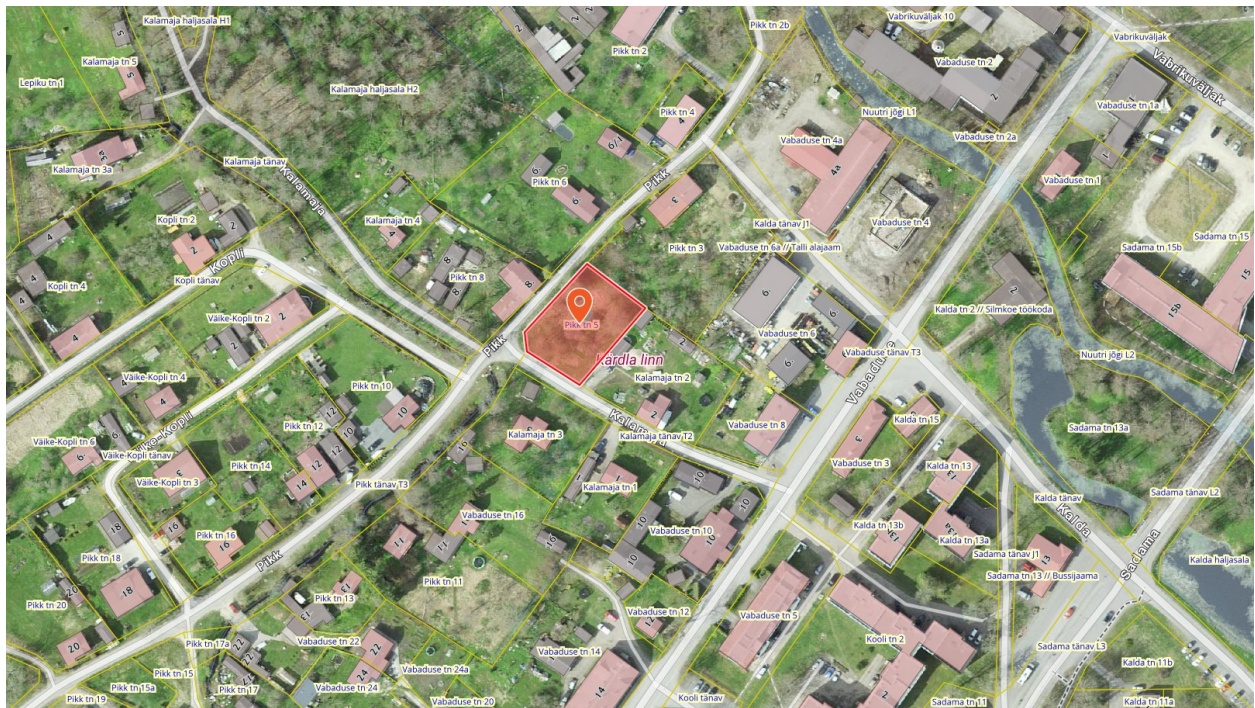
Detailplaneeringus on planeeringualaks määratud Hiumaa valla Kärkla linna Pikk tn 5 kinnistu, mis paikneb Kärkla linna põhjaosas.

Kärkla linn 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.

Ühe kilomeetri pikkune Pikk tänav on kohaliku tähtsusega madala liikluskoormusega vaikne läbi aedlinna kulgev liikluspind, mida peamiselt kasutavad tänavaäärsete ning lähipiirkonna tänavate elamukruntide elanikud.



Joonis 2: Planeeringuala paiknemine Kärda linna territooriumil, M 1:15000
 Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>



Joonis 3: Planeeringuala situatsiooniskeem Pika tänava ääres, M 1:1000
 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
Pikk tänav T3	20501:001:0716	5164,0 m ²	Transpordimaa 100%
Kalamaja tänav T2	20501:001:0711	682,0 m ²	Transpordimaa 100%
Pikk tn 3	37101:002:0011	2393,0 m ²	Elamumaa 100%
Kalamaja tn 2	37101:002:0230	1496,0 m ²	Elamumaa 100%

2.1.2 Maakasutus

Pikk tn 5 kinnistu katastrijärgne sihtotstarve on sihtotstarbeta maa 100%, kõlvikuliselt on kogu kinnistul õuema kõlvik.

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgus on ca 2 meetrit merepinnast.

2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus

Pika ja Kalamaja tänava äärde on paigaldatud sidekaablid. Krundi edelanurgani on toodud fiiberoptilise sidekaabli ots.

Kinnistu edelapiirile on rajatud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrgu liitumispunktid. Kinnistu läänenurga piirile, Pika ja Kalamaja tänavate ristumiskohta on püstitatud tuletõrje veevõtuhüdrant.

Planeeringuala lõunaosas on endise väikeehitise (ca 13 m²) vundamendi jäänused.

2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse

Planeeringuala on haljastatud, territooriumil kasvavad erinevad lehtpuud ja võsa.

Kinnistu jääb osaliselt planeeringualast edelas kulgeva Liivajõe (nimetatud ka Liivaoja) kalda ehituskeelu- ning piiranguvööndisse.

Planeeringuala paikneb Hiiu maakonnaplaneeringuga määratud I klassi Kärdla linn väärtuslikul maastikul ning üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikul hoonestusalal.

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
Liivajõgi	Kalda piiranguvöönd	VEE1163900_	Eesti põhikaart	838,12 m ²

Liivajõgi	Kalda ehituskeeluvöönd	VEE1163900_	Eesti põhikaart	130,04 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 Kalamaja ja Pika tänavate ristumisalast 100 meetri raadiusesse jäävaid tänavalõike ning hoonestatud krunte.

Mõjualasse ulatuvad erinevad tänavalõigud (*Pikk tn, Kalamaja tn, Kopli tn, Väike-Kopli tn*), kümmekond ristumisala ümbruse elamukrunti, Vabaduse tänav äärde väljuvad äriefunktsiooniga hoonestatud krundid (*Vabaduse tn 6, 8 ja 10*) ning üldkasutatava maa haljasala (*Kalamaja haljasala H2*). Kõik piirkonna liikluspinnad on kõvakattega kahesuunalised tänavad, kinnistutel on otse ligipääs avaliku kasutusega tänavale.

Planeeringuala mõjuala kõige levinumaks maakasutuseks on hoonestatud elamumaa. Mõjuala kinnistute suurused varieeruvad mitmekordses ulatuses – väiksemad krundid jäävad < 700 m² ning suuremad > 2500 m². Igal krundil on üks 1- kuni 2-korruseline põhihoone ning erineval arvul abihooneid. Valdavalt paikneb krundi põhihoone tänav ääres, kuid hoonete kaugus tänavast varieerub alates ühest kuni kuue..seitsme meetrini.

Mõjuala hoonestuse vanus on väga erinev - piirkonna vanemad hooned on 1870ndatest, järgmise ehituslainega on dateeringud 1920-40-ndatest ning uusimad hooned pärinevad 1960-70-ndatest.

Piirkonna krundid on ühendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, elektri- ning sidevõrguga. Kalamaja ja Pika tänav ristumiskohale on püstitatud tuletõrje veevõtuhüdrant.

Detailplaneeringu mõjuala paikneb Kärkla linna üldplaneeringu järgi miljööväärtuslikul hoonestusalal, kus tuleb hoolikalt jälgida arhitektuuri ja linnaehituslikke tavasid. Pika tänav alguses paiknes Kärkla linna arengus olulist rolli mänginud Kärkla kalevivabrik ning 19. sajandi teises pooles sai tänavast üks Kärkla peamisi äri- ja vaimse elu tuiksooni. Pika tänav äärsed krundid sümboliseerivad Kärdlale iseloomulikke maju ning aedasid. Mitmed Pika tänav äärsed hooned on olnud endised kalevivabriku tööliste elamud, millele on aastakümnete jooksul tehtud ümber- ja juurdeehitusi.

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+¹¹“, 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+¹² kohaselt asub Kärddla linnalise asustusega alal, mis on määratud toimepiirkonna ja maakondlikuks keskuseks. Kärddla vanemad (aed)linnaosad ning haljasalad on määratud¹³ I klassi väärtuslikuks maastikuks, Kärddla rannaniidud ja metsad on määratud II klassi väärtuslikuks maastikuks.

Väärtuslike maastike registris toodud hinnangute kohaselt on Kärddlas 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.

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

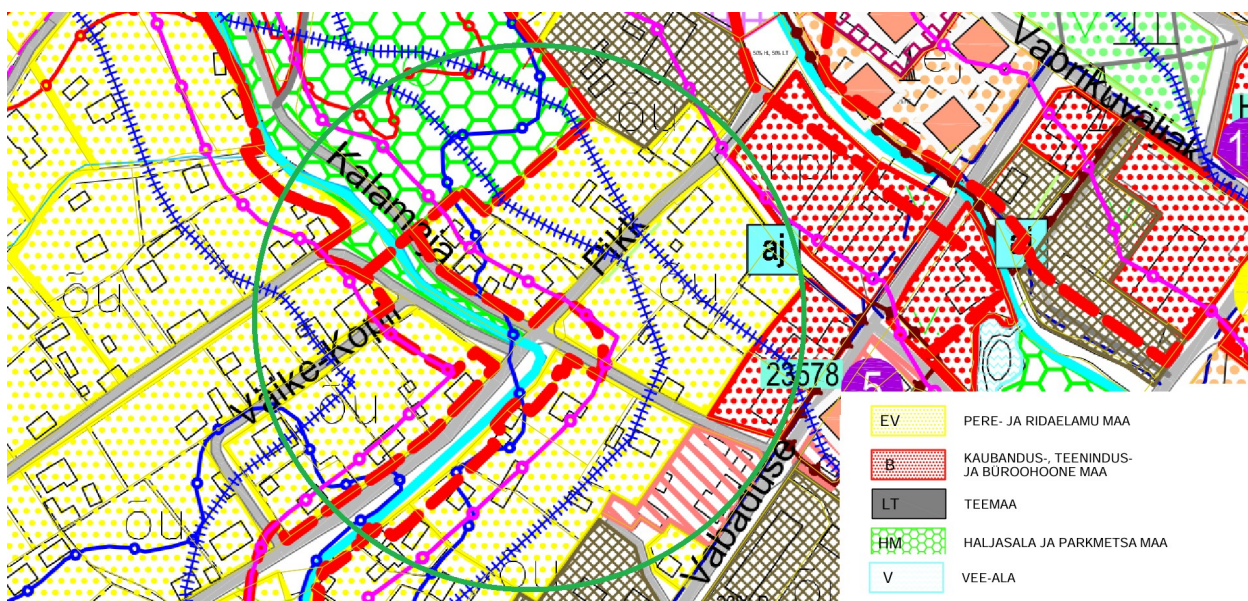
12 Hiiu maakonnaplaneering 2030+: <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/hiiumaa/hiiu-maakonnaplaneering-2030/>

13 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 üldplaneering¹⁴, mille kohaselt paikneb planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, miljööväärtuslikul hoonestusalal, planeeritavale kinnistule on määratud pere- ja ridaelamu juhtfunktsioon ning maa-alale ulatuvad Liivajõe kalda ehituskeelu- ning piiranguvööndid.



Joonis 4: Planeeringuala ja selle mõjuala Kärkla linna üldplaneeringu põhijoonisel
Allikas: Kärkla linna üldplaneeringu põhijoonis

Üldplaneeringu seletuskirjas¹⁵ 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;
- 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

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

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

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 muutmine üle 0,2 m juhul, kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutmine, võib toimuda naaberkinnisasjade omanike nõusolekul;
- miljööväärtuslikul hoonestusalal tuleb tähelepanu pöörata sellele, et säiliks miljööala omapära, looduslike motiivide ja kultuuriliste vormide väljakujunenud suhe. Vajadusel tuleb kavandada vaadete avamist ja nende hoidmist avatuna;
- miljööväärtuslikule alale uue hoone planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb detailplaneeringuga määrata hoone katuse tüüp, kalle ja kattematerjalid;
- vältida omadustelt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente;
- vältida hoonete püstitamisel tüüpprojekte;
- säilitada väljakujunenud tänavajoon;
- fassaad projekteerida traditsioonilisele ehitusjoonele;
- hoone ehitusalune pindala, kõrgus ja maht peab olema samane naaberkruntide ja muu lähipiirkonna olemasoleva hoonestusega;
- arhitektuur-ehituslikud lahendused peavad tagama hoone sobitumise olemasolevasse miljöösse;
- miljööväärtuslikul hoonestusalal tuleb vältida tüüpmaju, eriprojektide alusel on võimalik püstitada ka modernseid hooneid. Nende rajamise eelduseks on analüüs, mis kinnitab, et planeeritav erilahendus arvestab piirkonna loodus- ja kultuurimiljöga. Hoone üldpindala ei tohiks erineda oluliselt lähipiirkonna tüüpilisest hoonete suuruselt.

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 üldplaneeringu eelnõu kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusega ja miljööväärtuslikul alal, mille maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamu maa-ala (EK).

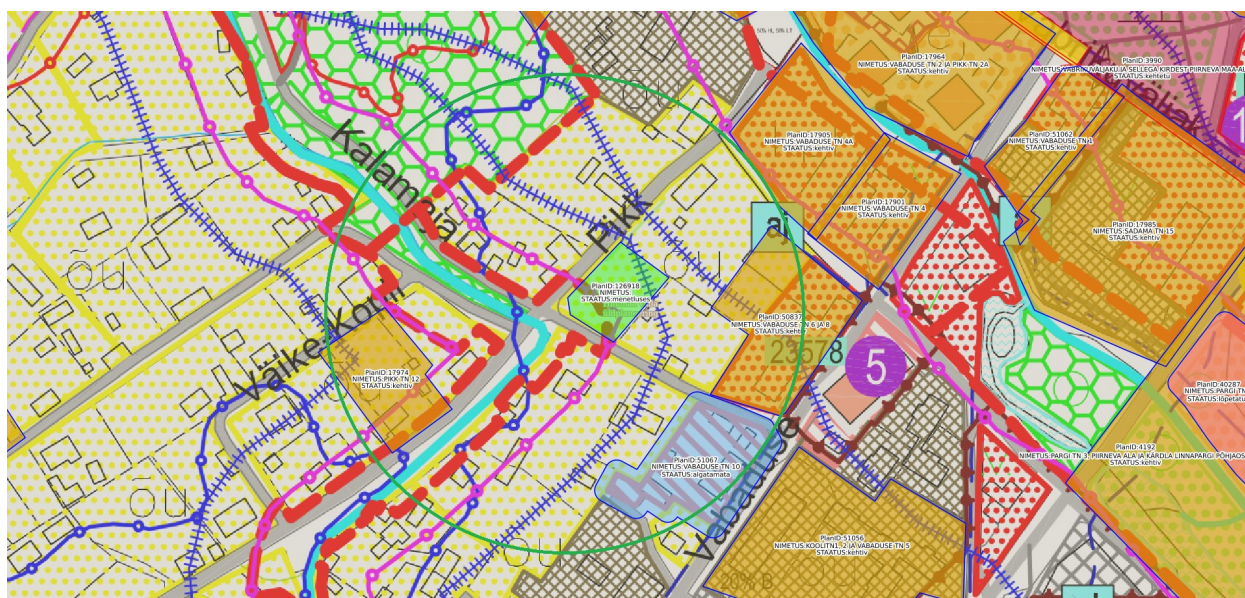
Detailplaneeringu koostamise perioodiks ei ole uut Hiiumaa valla üldplaneeringut vastu võetud.

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
17974	Pikk tn 12 kinnistu detailplaneering	Ehitusõiguse määramine	Ei	Kehtiv
50837	Vabaduse tn 6 ja Vabaduse tn 8 maaüksuse detailplaneering	Ehitusõiguse määramine	Ei	Kehtiv



Joonis 5: Planeeringuala mõjualas koostatud detailplaneeringute paiknemise skeem

3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala ja selle mõjuala on arengudokumendid käsitletud piirkonnana, kus on miljööväärtuslikest tingimustest kinni pidades võimalik luua kaasaegne elukeskkond.

Piirkonna maakasutust ja arenguvõimalusi planeerides tuleb silmas pidada:

- planeeringuala külgneb kahest küljest avaliku kasutusega linnatänavatega ning piirkonna kruntide teenindamiseks on rajatud tsentraalsed vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevõrgud. 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 +2,0 m merepinnast ning kinnistu asub väljaspool prognoositava üleujutusala riskipiirkonda, kus võib olla oht maksimaalse veetaseme tõusuks 10, 50 või 100 aasta jooksul;
- 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 nii üldplaneeringus kui maakonnaplaneeringus toodud väärtuslikele maastikele kui miljööväärtuslikule alale esitatud 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 elamualana järgivad üldiseid piirkonna ja omavalitsuse arengusuundi.

Planeeringu koostamisse kaasatud osalised teadvustavad, et võimaliku ehitustegevuse eelduseks on üldplaneeringu muutmine, mis oma olemuselt on erandi tegemine.

4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja valiku põhjendused

4.1. Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks

Detailplaneeringu planeerimislahendus näeb ette planeeringualale ehitusõiguse määramise elamu ja seda teenindava abihooned püstitamiseks. Kärkla linna üldplaneeringu kohaselt on linna territooriumil elamumaa juhtfunktsiooniga maa-alal elamukrundi minimaalseks suuruseks 1500 m², kuid planeeringualasse jääva kinnistu pindala on 1003,0 m². **Pikk tn 5 kinnistu detailplaneering sisaldab ettepanekut Kärkla linna üldplaneeringu seletuskirja p 3.2. määratud elamukrundi minimaalse suuruse 1500 m² osas erandi tegemiseks ning ehitusõiguse võimaldamiseks 1003,0 m² suurusega Pikk tn 5 krundile alljärgnevatele asjaoludele tuginedes:**

- 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 ehitis;
- planeeritava krundiga külgnevatel aladel ei paikne kasutusega reservmaad, mida oleks kasvõi teoreetiliselt võimalik krundi pindala suurendamiseks olemasoleva maaüksusega liita. Krundile ehitusõiguse määramine ja hoonestuse planeerimine ei too teadaolevalt kaasa täiendavaid kitsendusi ega piiranguid külgnevatele kinnistutele ega kolmandatele isikutele;
- planeeringulahendus asub 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;
- detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk on üldplaneeringu elluviimine. Üldplaneeringuga on planeeringualale määratud elamumaa maakasutuse juhtotstarve, mida on võimalik ellu viia läbi ehitusõiguse määramise ning uute hoonete püstitamise. Antud juhul on võimalik üldplaneeringut ellu viia ka nõutust väiksema pindalaga krundi puhul - üldplaneeringu ja miljööväärtusliku hoonestusala tingimuste, ruumilise arengu eesmärkide ja laiema visiooniga kooskõlas olevat hoonestus saab krundile püstitada ja määratud otstarbel kasutusse võtta ka nõutust väiksema pindalaga krundi puhul. Kui muudel asjaoludel oleks samas asukohas suurema pindalaga krunt, siis eelduslikult kehtiksid sellele üldised detailplaneeringu määratlused valdavalt osas samaselt, erinev (*st suurem*) oleks vaid krundile lubatud abihoonete arv ja kogu krundi ehitisealune pind;
- planeeringuala lähipiirkonnas on palju elamumaa kasutusotstarbega hoonestatud krunde, mille pindala on väiksem kui üldplaneeringus nõutud (*nt Pikk tn 2d, Pikk tn 4, Pikk tn 8, Pikk tn 12, Pikk tn 13, Pikk tn 14, Pikk tn 16, Kalamaja tn 1, Kalamaja tn 2, Kalamaja tn 4, Vabaduse tn 22*);

- 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.

4.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuala kruntideks ei jaotata ning Pikk tn 5 krundi piirid, pindala ja piirimärkide asukohad jäävad samaks ka peale detailplaneeringu kehtestamist.

4.3. Krundi hoonestusala määramine

Planeeringuala krundile määratakse üks hoonestusala, kuhu sisse püstitatakse planeeritud hooned. Hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- hoonestusala paikneb igas suunas krundi piirist minimaalselt 4 meetri kaugusel. Suurem vahemaa krundi piiri ja hoonestusala vahele on määratud krundi kagu- (*hoonestusala on määratud naaberkinnistu olemasolevate hoonete välisseinast minimaalse tuleohutuskuja ehk 8 m kaugusele*) ning edelasosas (*hoonestusala on määratud väljapoole Liivajõe kalda ehituskeeluvööndit*);
- lähtuvalt planeeringuala paiknemisest miljööväärtuslikus hoonestusalas ning lähtudes piirkonnas levinud hoonestusmustrist, on hoonestusala Pika tänava poolsele küljele määratud kohustuslik ehitusjoon, milleni peab ulatuma krundi põhihoone või selle osa;

Hoonestusala on määratud suuremana kui planeeritud hoonete summaarne ehitisealune pind, et võimaldada planeeringu elluviimisel 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 naaberkinnistu hoonestusest tulenevas tuleohutuskujas ega kalda ehituskeeluvööndis.

Planeeritud hoonestust teenindavad krundisisesed teed, parkimiskohad, tehnovõrgud ja -rajatised jne ei pea paiknema krundi hoonestusala sees. Liivajõe kalda ehituskeeluvööndi ulatuses tohib rajada vaid neid tehnovõrke ja -rajatisi, mis on detailplaneeringus ette nähtud.

4.4. Krundi ehitusõiguse määramine

Planeeringuga määratakse krundile ehitusõigus ühe üksiklamu ning ühe seda teenindava abihoone püstitamiseks.

4.4.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

Tabel 5: Krundi kasutamise sihtotstarbed¹⁶

Krundi nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal	Tähis	Sihtotstarbe selgitus
1	Üksikelamu maa	100%	EP	Ühele leibkonnale sobivas suuruses kavandatud elamu maa

Üksikelamu maa sihtotstarbe määramine lähtub nii külgnevatel krundidel kui planeeringuala mõjula peamisest maakasutusest ning üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbest.

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	2	-

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

Samuti lähtub hoonete suurim arv proportsionaalsusest – kui minimaalselt 1500 m² suurusel krundile on lubatud püstitada kuni 3 hoonet, siis on põhjendatud, et kolmandiku pindala ulatuses väiksemale krundile tohib ka püstitada kolmandiku ulatuses vähem hooneid.

4.4.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Tabel 7: Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind¹⁷

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	Krundi täisehituse osakaal suurima lubatud ehitisealuse pinna ehitamisel
1	200 m ²	-	19,9 %

¹⁶ 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.

¹⁷ 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 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.

Krundile planeeritud hoonete ehitusmaht ei ole maksimaalse täisehituse korral keskkonnale koormav - lisaks hoonestusele jääb planeeringualale ka piisavalt ruumi juurdepääsu- ja liikumisteede, tehnovõrkude ja -rajatiste ning madal- ja kõrghaljastuse rajamiseks.

Hoonete ehitisealune pind on võrreldav ja proportsionaalne planeeringuala mõjualasse jäävate kruntide ehitusmahtudega.

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	8,0 m (<i>sh abihoone maksimaalne kõrgus 6,0 m</i>)	2	+ 10,0 m

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

Hoonetele määratud maksimaalne kõrgus lähtub eelkõige planeeringuala mõjuala hoonestuspõhimõtetest, mille kohaselt on krundi põhihoone kõrgem ja mahult suurem ning abihoone madalam ja väiksem.

4.5. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule tee 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 pakkujalt täiendavad tehnilised tingimused.

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

Avaliku kasutusega tänavale juurdepääsuks rajatakse Pikalt tänavalt mahasõit ning juurdepääs krundi hoonestusalale. Mahasõidu asukoht peab jääma väljaspoole Liivajõe ehituskeeluvööndit. Kalamaja tänava poolt võib rajada täiendava mahasõidu ja juurdepääsu krundile, kuid see peaks jääma pigem krundi ja hoonete tehniliseks teenindamiseks kui peamiseks juurdepääsuks.

4.5.1 Elektrivarustus

Krundi hoonete elektrivarustuse tagamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 16.10.2024 tehnilised tingimused nr 483929, mille kohaselt tuleb Pikk tn 6 ja Pikk tn 8 kinnistute piirile näha ette

jaotuskilp, elektriühendus rajada olemasoleva 0,4 kV maakaabelliini baasil ning krundi piirile teealasse planeerida 0,4 kV liitumiskilp.

Elektritoide liitumiskilbist kuni planeeritud hooneteni rajatakse maakaabliga.

4.5.2 Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Krundi hoonete vee- ja kanalisatsioonivarustuse tagamiseks on AS Kärkla Veevõrk väljastanud 03.07.2024 tehnilised tingimused nr 2338, mille kohaselt on krundi piirile rajatud vee- ja kanalisatsioonitorustiku liitumispunktid.

Veetorustiku liitumispunkt on varustatud maakraaniga Dn25, kust rajatakse veetorustik hoonestuseni ning ehitatakse välja nõuetekohane veemõõdusõlm.

Kanalisatsioonitorustiku liitumispunktis on isevoolne kanalisatsioonitorustik (PVC torustik läbimõõduga 160 mm), kust rajatakse planeeritud hoonestuseni isevoolne 160 mm kanalisatsioonitorustik.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike liitumispunktide ning võimalikud krundisisesed asukohad paiknevad osaliselt Liivajõe kalda ehituskeeluvööndi alas, kuid Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punkti 8 kohaselt ei laiene kalda ehituskeeluvööndisse tehnovõrgu ja -rajatiste ehitamise keeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.

4.5.3 Sidevarustus

Pika ja Kalamaja tänavate äärde on paigaldatud sidekaablid¹⁸.

Krundi edelanurka on toodud fiiberoptiline sidekaabel, millega saab perspektiivselt liituda.

4.5.4 Soojavarustus

Planeeringualast ca 150 m kaugusel paiknevad korterelamud on varustatud tsentraalse soojusvõrguga, kuid planeeringuala ja selle lähipiirkonna kruntideni soojatrassid ei ulatu ning soojavõrgu laienemist sinna ei ole valdkondlikus arengukavas planeeritud.

Planeeritud hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalsete lahendustega. Soovituslikult kasutada täies ulatuses, osaliselt või kombineeritult soojuspumpasid, 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 seadus¹⁹;
- majandus- ja taristuministri määrus "Nõuded ehitusprojektile"²⁰;

18 Planeeringu koostamise perioodil on eemaldatud planeeringuala põhjaosa läbinud kagu-loodesuunaline side õhuliin, mis on kujutatud geodeetilisel alusplaanil

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

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

- siseministri määrus „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”²¹;
- 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 tuletõrje veevarustus

Tabel 9: Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded

Krundi nr	Hoonete liik	Hoone liigitus tuleohutuse järgi	Hoone tuleohutusklass	Suurim lubatud kõrgus	Suurim lubatud korruselisus ²²
1	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 8,0 m	Kuni 2

Tule leviku takistamiseks naaberkrundi ehitisele peab hoonete ja tule levikut võimaldavate rajatiste omavaheline kuja üldjuhul olema vähemalt 8 meetrit, väiksema kuja puhul peab tule levikut piirama ehituslike abinõudega.

Lähtuvalt asjaolust, et krundile 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 hoonete omavaheline kuja jääda vajadusel väiksemaks kui 8 meetrit.

Iga hoone eluruum tuleb varustada autonoomse tulekahjusignalisatsioonianduriga, 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 nelja planeeringuala lähipiirkonnas paikneva veevõtuhüdrandiga²³, kus igas hüdrandis on tagatud veevooluhulk 10 l/s kolme tunni jooksul:

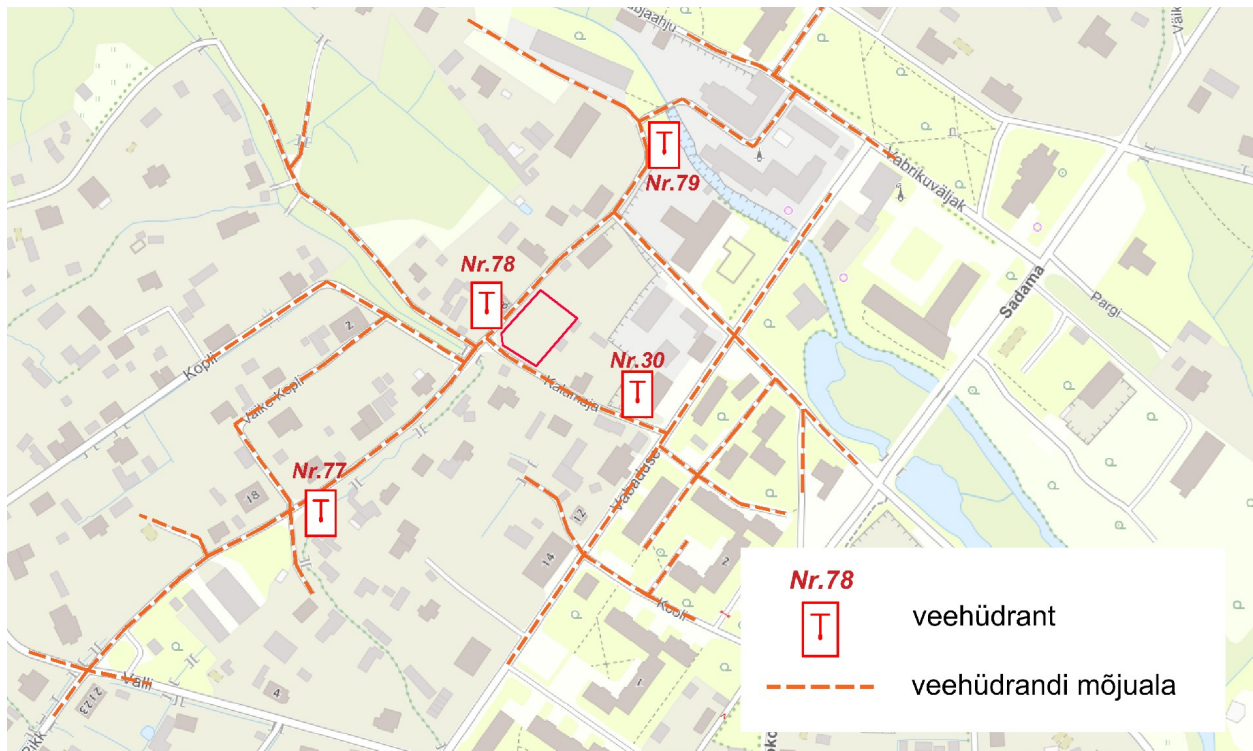
- VID 4111, hüdrant nr 78 – kaugus planeeritud hoonetest kuni 40 m;
- VID 4110, hüdrant nr 30 – kaugus planeeritud hoonetest kuni 130 m;
- VID 4099, hüdrant nr 79 – kaugus planeeritud hoonetest kuni 150 m;
- VID 4109, hüdrant nr 77 – kaugus planeeritud hoonetest kuni 175 m.

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

22 Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2: https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021013/Lisa_2.pdf

23 Määrus „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/119012024004>

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonetel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks 30 m³.



Joonis 6: Planeeringuala lähipiirkonna tuletõrje veevõtuhüdrantide mõjuapiirkonna skeem

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 miinimumnõuetest²⁴ ning pöörata tähelepanu tarbimise säästlikkusele.

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 11 km kaugusel Partsi karjääris*). Kohalikku 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 määratud ehitustegevuses

²⁴ Määrus „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023309>

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

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 radoonisisaldusega 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 kaardi²⁵ 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 juhendmaterjalidele²⁶ ning standardile²⁷.

4.7. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine²⁸

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

4.7.1 Materjalivalik

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

- elamu viimistlusmaterjalina kasutada puitu. Puidu kasutamine hoone arhitektuuris süvendab miljööväärtuslikul hoonestusalal paikneva hoone eripärasust ja looduslähedust, õigesti ehitatud ja sademete eest kaitstud puit kestab aastakümneid ja lisab väärikust;
- hoone projekteerimisel pöörata tähelepanu ning kasutada esteetiliselt sobivaid kaasaegses võtmes Kärklale omaseid kujundusvõtteid nii laudise profiili, uste tahveldamise, akende jaotuse kui muude detailide osas;
- hoonetel ei tohi kasutada plastaknaid – need mõjuvad 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.

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

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

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

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

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

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

- 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.

4.7.2 Hooned

Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused ja soovitud hoonetele:

- vältida hoonete püstitamisel tüüpprojekte;
- abihooned on alati peahoonest väiksem, nii kõrguselt kui ehitisealuselt pinnalt;
- arvestades piirkonna madalat hoonestust, tuleb vältida II korruse rajamist täiskorrusena;
- krundi põhihoonena planeeritud elamu peab paiknema või ulatuma Pika tänava hoonestusalale määratud kohustusliku ehitusjooneni;
- krundi põhihoonena planeeritud elamu ehitisealune pind peab jääma vahemikku 100 m² .. 140 m². Elamu katuse räästa kõrgus maapinnast kuni 3,5 m;
- 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. Hoone pikkuse ja laiuse omavaheline suhe peab jääma vahemikku 1,2..1,5. Üldine maht ja proportsioonid peavad jääma samaseks lähipiirkonna olemasoleva hoonestusega;
- hoone tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, ventilatsiooniavad, liitumiskapid jms) paigutada 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 kahest küljest avaliku kasutusega linnatänavaga – Pikk tänav ning Kalamaja tänav. Juurdepääsu tagamiseks rajatakse Pikale tänavale planeeritava krundi loodepiirile mahasõit ning juurdepääsutee lõik. Kalamaja tänav poolt võib rajada täiendava mahasõidu ja juurdepääsu krundile, kuid see peaks jääma pigem krundi ja hoonete tehniliseks teenindamiseks kui peamiseks juurdepääsuks.

Tänavatele mahasõitude rajamisel ning krundile piirdeid ja haljastust projekteerides tuleb silmas pidada, et oleks tagatud igas suunas nähtavus nii Pikk-Kalamaja tänavate ristumisalal kui ka krundi mahasõitudel.

Krundi omanike ja külastajate sõiduautode parkimine lahendatakse täies ulatuses krundi territooriumil, tänaväärset parkimist ei planeerita. Tänaväärset parkimist tuleks vältida nii tänavate ristumisala nähtavuse tagamiseks kui ka esteetilistel kaalutlustel, et säiliks tänaväärne haljastus. Krundi parkimiskohtade²⁹ hulga määramisel lähtutakse põhimõttest, et minimaalselt tuleb elamukrundil tagada kaks parkimiskohta – vähemalt üks parkimiskoht elanikule ning teine külalisele.

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;
- piirkondlik sademeveesüsteem puudub ning selle rajamine ei ole majanduslikult mõistlik. Hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutud sadeveed tuleb immutada krundi piires. Vältida tuleb sajuvete juhtimist naaberkinnistutele;
- piiret ei pea ümber hoone rajama vaid krundi piiramiseks, vaid selle üheks osaks on ka tänavafrendis hoonestuse esile toomine ja aiakujunduse rõhutamine. Piirde võib püstitada ka Liivajõe kalda ehituskeeluvööndisse jäävale alale;
- uut kõrghaljastust ei tohi rajada hoonele lähemale kui 3 m.

Jäätmekäitluse üldised põhimõtted:

²⁹ Arvestuslik sõiduauto parkimiskoha suurus 2,5 m X 5 m

- 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 jäätmehoolduseeskirjaga³⁰. Maaüksuse omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud olmejäätmete jäätmeveoga ning jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping.

4.10. Kuja³¹, tehnovõrgu ja -rajatise kaitsevööndi või muu kitsenduse määramine

Planeerimisseaduse kohaselt võib detailplaneeringu alusel kinnisomandile seada kitsendusi.

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et säilivad planeeringualale ulatuvad Liivajõe 25 m ulatusega ehituskeelu- ja 50 m ulatusega piiranguvöönd. Kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (*välja arvatud Looduskaitseseaduses toodud erandid, mida on detailplaneeringus nimetatud*).

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 tänava kaitsevöönd (Pikk tn ja Kalamaja tn) – 5 m tänava katte servast.

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 kuriteohirmu³².

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;

³⁰ Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskiri: <https://www.riigiteataja.ee/akt/428032024006>

³¹ Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad

³² Kuritegevuse riskide vähendamist käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine”

- hoonele ei ole võimalik märkamatu juurde hiilida – hooneid, õuema või hoonestusala piirav aed, piire või hekk on vaateid tagava tiheduse ja sobiliku kõrgusega, 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-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;
- juurdepääsuks kasutatav tänav on väikese liiklusköormusega ning tänavate ristumisala tõttu on planeeringuala asukohas sõidukite liikumiskiirus pigem madal ning ei põhjusta eeldatavalt olulist müra-, vibratsiooni- ega saasteriski. 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 ehitusprojekti.

Planeeringuala ja selle mõjuala paikneb piirkonnas, kus on nii suhteliselt kaitstud kui nõrgalt kaitstud põhjavett. Planeeritud tegevusi ellu viies tuleb kõikide meetmetega tagada põhjavee kaitstud.

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

Servituutide seadmise vajadus puudub.

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 ega kalda ehituskeeluvööndis.

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.