

Töö nr: DP-14/04-2024

Rookopli tn 18 katastriüksuse detailplaneering

Asukoht:

Rookopli tn 18, Kärdla linn, Hiiumaa vald

Huvitatud isik:

Hiiumaa Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja:

Kärdla Osavalla Valitsus

Planeerija:

Triin Kask,
EMÜ maastikuarhitektuuri magister, (MD 003184)
+372 55968821
triin.kask@ruumi.ee

Tartu 2024

SISUKORD

A SELETUSKIRI.....	3
1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Lähtedokumendid.....	3
3. Planeeritava maa-ala lähiumbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs.....	4
3.2 Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele.....	5
3.3 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.....	11
4. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	12
5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	14
6. Krundi ehitusõigus.....	14
7. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	15
8. Olulisemate ruumikujunduslike, ehituslike, arhitektuuriliste- ja maastikuarhitektuuriliste nõuete seadmine.....	15
9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	17
10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	18
10.1 Tuletõrje veevarustus.....	19
10.2 Kanalisatsioon, veevarustus ja sademevesi.....	19
10.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	20
10.4 Soojavarustus.....	21
10.5 Sidevarustus.....	21
11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	22
12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	24
13. Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded.....	25
14. Servituutide vajaduse määramine.....	26
15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	26
16. Planeeringu elluviimise võimalused.....	27
B KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	29
C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID.....	40

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kärkla Vallavalitsuse 31. mai 2023 korraldus nr 293 „Kärkla linna Rookopli tn 18 detailplaneeringu koostamise algatamine“ ning korralduse lisana väljastatud lähteseisukohad.

Planeeringuala hõlmab Kärkla linna keskpaigas asuvat 9672 m² suurusega ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Rookopli tn 18 kinnistut. Kinnistul asub 1388 m² ehitisealuse pinnaga kultuurikeskus.

Planeeringu eesmärgiks on välja selgitada Rookopli 18 kinnistule (katastritunnus 20501:001:0168) maksimaalse ehitismahu ulatus ning kaasnevad kitsendused, mis annaksid kultuurikeskuse ideeprojekti kavandamiseks piisava täpsusega raamistiku, jättes samas võimalikult suures ulatuses vabadust lennukate kontseptsioonide läbimängimiseks ning hilisemaks realiseerimiseks. Olemasolev kultuurikeskuse hoone on amortiseerunud ning soov on läbi detailplaneeringu määrata antud asukohale sobiva kaasaegse kultuurikeskuse hoone püstitamiseks vajalikud tingimused, mis jäävad aluseks Kultuurikeskuse arhitektuurikonkursi läbiviimisel.

Planeeringuala asub Kärkla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneeringu alal. Üldplaneering on maaüksusele määranud juhtfunktsiooniks üldkasutatava hoone maa. Koostatava detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Koostaja Geodeesia OÜ (EG/EP 10285050-0001), töö nr: AP24_067 (03.05.2024). Koordinaadil L-EST' 97 süsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis.

2. Lähtedokumendid

- Hiiu Maakonnaplaneering 2030+;
- Kärkla Linnavolikogu 21.6.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneering;
- Hiiumaa valla uus üldplaneering (algatatud 18. oktoober 2018 Hiiumaa vallavolikogu otsusega nr 90);
- Projekteerimisvaldkonna seadused, nõuded ja standardid;
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (Riigihalduse ministri

- 17.10.2019 määrus nr 50);
- Muud standardid, määrused ja seadused;
 - Rookopli 22b maaüksuse detailplaneering (algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 20.06.2024 otsusega nr 195);
 - Rookopli tn 14 ja 16 ning valli tn 1a kinnistute detailplaneering (Kehtestatud 11.aprill 2006 Kärkla linnavalitsuse korraldusega nr 114);
 - Tiigi tn 3 kinnistu detailplaneering (algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 18.01.2024 otsusega nr 171).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – DP leppemärgid, 17.05.2015“ ning lisainfot maa-ala kitsenduste kohta on saadud Maa-ameti kitsenduste kaardilt.

3. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Maaüksuse lähipiirkonnas asuvad nii eluhooned kui ka erinevad asutusehooned ja ärihooned. Planeeringuala on läänepoolsest osast valdavalt ümbritsetud elamumaadega, idapoolses küljes on keskväljak, mille ümbruses asub enamik linna olulisematest sotsiaalobjektidest (nt kaubanduskeskus, apteek, Vallavalitsuse hoone, Hiiumaa Gümnaasium, Kärkla Põhikool, Kärkla Muusikakool, erinevad väiksemad ärid ja poed). Veidi eemal, kuid siiski 0,5 km raadiuses on veel Kärkla kooli õpilaskodu ja teised majutusasutused, Kärkla lauluväljak, Kärkla staadion.

Juurdepäas sõidukiga on tagatud edela suunast Tiigi tänava (20501:001:0522) kaudu, jalgsi saab ligi ka ida suunast Keskväljakult (37101:006:0023). Läbi planeeritava maaüksuse on tagatud juurdepääsud Tiigi tn 4, Allika tn 1, Valli tn 3 ja Rookopli tn 16 kinnistutele, servituudilepinguid või muid kokkuleppeid antud juurdepääsudele sõlmitud ei ole. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs on esitatud joonisel 2. Planeeringuala piirinaabrite info on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastriüksuse suurus
Rookopli tn 14a (20501:001:0942)	tootmismaa 100%	1116 m ²
Rookopli tn 14 (37101:006:0680)	elamumaa 100%	1346 m ²
Rookopli tn 16 (37101:006:0690)	elamumaa 100%	1531 m ²
Valli tn 1a (37101:006:0590)	tootmismaa 70%; ärimaa 30%	2879 m ²
Valli tn 3 (37101:006:0480)	elamumaa 100%	1814 m ²
Tiigi tn 4 (37101:006:0490)	elamumaa 100%	1244 m ²

Tiigi tn 2 (37101:006:0510)	tootismaa 100%	103 m ²
Tiigi tänav (20501:001:0522)	transpordimaa 100%	13727 m ²
Allika tn 1 (37101:006:0420)	elamumaa 100%	3765 m ²
Rookopli tn 20 (37101:006:0550)	ärimaa 100%	1038 m ²
Keskväljak (37101:006:0023)	transpordimaa 100%	11213 m ²
Rookopli tn 12 (37101:006:0430)	ärimaa 100%	302 m ²

Kontaktvööndis planeeringuala erinevatele külgedele jäävate kinnistute struktuur on korrapäratu, krundid erinevad nii kujude kui pindalade poolest. Puudub konkreetne ehitusjoon (nt Tiigi tänava ääres planeeringuala poolses küljes varieerub hoonete kaugus teekattest 1-22 m, mis on linnakeskkonna mõistes väga suur erinevus). Samuti ei ole piirkonnas märgatav kindel läbiv arhitektuur. Elamukruntidel võib ühiseks stiiliks arvestada lihtsad viilkatusega kuni 2-korruselised elamud, aga keskväljaku poolel olevad asutus- ja äriooned on väga erinevad nii välisviimistluse materjalide, katusetüüpide ja-kallete kui ka üleüldise arhitektuurse stiili poolest. Hakkab silma, et tavapäraste viilkatuste, kelpkatuste ja lamekatuste kõrval esineb mitmetel piirkonna hoonetel mansardkatuseid (nt Tiigi tn 5, Rookopli tn 12) ja poolkelpkatuseid (nt Hiiu tn 1, Põllu tn 3).

Keskväljaku piirkonna kõige kõrgemad hooned on:

- Keskväljak 1 kaubamaja (115006894), 3-korruseline 13 m kõrgune.
- Keskväljak 5a ärihoone (120572535), 3-korruseline 11 m kõrgune.
- Hiiu tn 1 pritsumaja (115004717), 2-korruseline 16,3 m kõrgune.

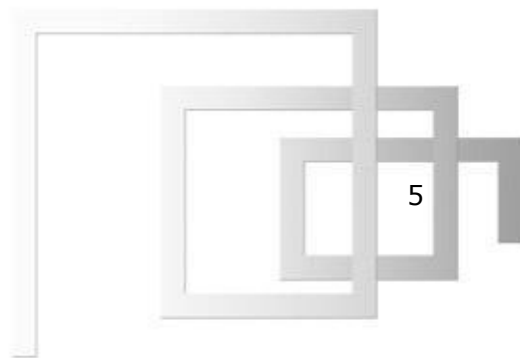
Keskväljak ise on aastal 2020 ümber ehitatud. Projekti raames uuendati muuhulgas väljaku katendeid, rajati uued tehnovõrgud, lisati turuhooned ja mänguväljaku elemendid jm väikevormid ning muudeti ka liikluslahendus turvalisemaks.

Keskväljaku ääres planeeringualast ca 100 m kaugusel kagu-lõuna suunas on bussipeatus "Kärdla Keskväljak".

Planeeringuala ja Keskväljaku vahele jääb oja nimetusega "Liivajõgi" (vid VEE1163900_), mis on kuni 10 ha pindalaga, kuni 25 km² valgalaga vooluveekogu. Ojaga kaasnevad veekaitselised vööndid, sealhulgas 25 m ehituskeeluvöönd.

Peale geodeetilise märgi ei jää planeeringualale kaitstavaid loodusobjekte ega natura 2000 alasid, muinsuskaitseobjekte ega kultuurimälestisi, mis planeeritud tegevust võiks mõjutada. Planeeringualal paiknevad kitsendused on täpsemalt kirjeldatud ptk 4.

3.2 Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele

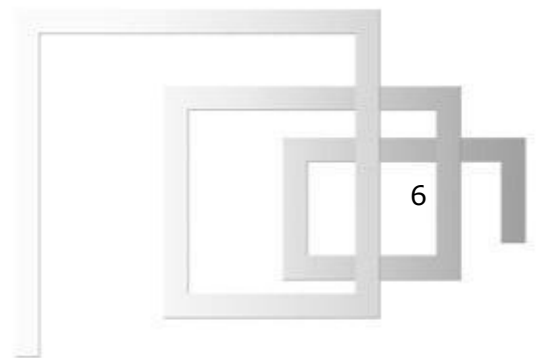


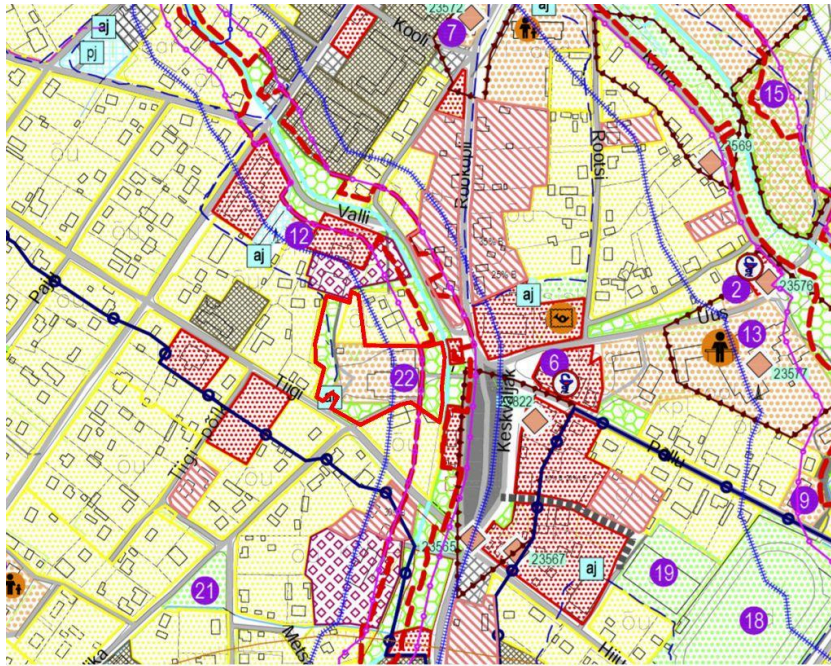
Üldplaneering. Planeeritaval alal kehtib Kärkla Linnavolikogu 21.6.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneering. Koostamisel on Hiiumaa valla uus üldplaneering, mida on samuti mõistlik detailplaneeringute koostamisel arvesse võtta, kuivõrd see on kõige hiljutisemate analüüside tulemus ning arvestab enim tänapäeva muutunud vajaduste ja vallale oluliste arengusuundadega. Riigikohus on oma lahendis nr 3-3-1-87-13 leidnud järgmist: „Koostamisel olevat üldplaneeringut ei tule detailplaneeringu kehtestamisel järgida kui õigusakti. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 60 lg 1 kohaselt loob õiguslikke tagajärgi ja on täitmiseks kohustuslik ainult kehtiv haldusakt. Samas ei ole kohalikul omavalitsusel keelatud planeeringu kaalumisel võtta arvesse asjakohaseid mittesiduvaid dokumente, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmärgi. Avalik haldus peab vältima vastuolulist tegutsemist. Kaalutusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega (HMS § 4 lg 2)“.

Kehtiva üldplaneeringu koostamisel on võetud eesmärgiks tingimuste loomine turvalise, meeldiva ja vaheldusrikka linnaruumi arenguks. Olulisel kohal linnaruumi arengus on loodus- ja tehiskeskkonna põimumine.

Üldplaneering määrab planeeritava maa-ala juhtotstarbeks enamjaolt “üldkasutatava hoone maa”. Ida, lõuna ja lääne servades on maakasutuseks “haljasala ja parkmetsa maa” ning põhja suunas on väikesel alal “pere-ja ridaelamumaa” (skeem 1). Planeeringuala asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ning miljöövärtuslikul alal. “Üldkasutatava hoone maa” ning “haljasala ja parkmetsa maa” kuuluvad sotsiaalmaa juhtfunktsiooni alla. Sotsiaalmaal ei ole lubatud äritegevus, välja arvatud juhul kui see on seotud sotsiaalvaldkonda reguleeriva asutuse põhimääruses või -kirjas määratud eesmärkide otsese elluviimisega.

Uues koostatavas üldplaneeringus on peamisteks erinevusteks, et maa-ala jääb välja miljöövärtuslikust alast ning tervel planeeritaval krundil on juhtotstarbeks “üldkasutatava hoone maa”.





OLULISEMATE SOTSAAL- NING KULTUURIOBJEKTIDE PAIKNEMINE

- 1 KÄRDLA SOTSAALKESKUS
- 2 KÄRDLA NUKUTEATER
- 3 SOTSAALKINDLUSTUSAMET JA HIIU MAAVALITSUSE HARIDUS- JA SOTSAALOSAKOND
- 4 HIIU MAAKONNA HAIGLA
- 5 TERVISETUBA; KOGUDUSE HOONE
- 6 PUUETEGA INIMESTE JA PENSONÄRIDE PÄEVAKESKUS
- 7 ÕPILASKODU (HIUMAA)
- 8 PEREARSTI KESKUS
- 9 HIIU OHVRIBIKESKUS
- 10 KÄRDLA AVATUD NOORTEKESKUS
- 11 PURJESPORDI KESKUS
- 12 SPORDI- JA PALLIPLATS
- 13 KÄRDLA ÜHISGÜMNAASIUM, MUUSIKAKOOL, VÕIMLA
- 14 TUURU KESKUS
- 15 KÄRDLA LAULULAVA
- 16 VÕIMLA
- 17 MÄNGUDEMAJA SPORDIKOMPLEKS
- 18 KÄRDLA STAADION
- 19 TENNISVÄLJAKUD
- 20 JALGPALLI VÄLJAK
- 21 LASTE MÄNGUPLATS
- 22 KÄRDLA KULTUURIMAJA **KÄESELEVA DETAILPLANEERINGU ALA**
- 23 AVALIKE URITUSTE KOHT
- 24 KÄRDLA KIRIK
- 25 PAPTISTIDE KABEL
- 26 JEHOOVA TUNNISTAJATE KABEL

- PIIRID**
- PLANEERINGUALA PIIR
 - LINNA PIIR
 - 1,0 m KÕRGUSJON (ligikaudne)
 - 1,5 m KÕRGUSJON (ligikaudne)
- ELAMUMAA**
- EV PERE- JA RIDAELAMU MAA
 - EK KORTERELAMU MAA (number täpsustab kortuste arvu)
- TOOTISMAA**
- TT TOOTISMAA
 - TL LAOHOONE MAA
 - LS SADAMA MAA
 - OT TEHNOEHTISE MAA
- SOTSAALMAA**
- AA ÜLDKASUTATAVA HOONE MAA
 - PP PUHKE- JA VIRGESTUSMAA
 - PR SUPELRANNA MAA
 - HM HALJASALA JA PARKMETSAS MAA
 - HK KAITSEHALJASTUSE MAA
 - HL LOODUSLIK HALJASMAA
 - RANNA- JA LINNAPARK
- ÄRIMAA**
- B KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE MAA
- RIIGIKAITSEMATA**
- RIIGIKAITSEMATA
 - SISEKAITSEMATA
- VEEKOGUDE MAA**
- V VEE-ALA

- TRANSPORDIMAA**
- LT TEEMAA
 - LE LIIKLUST KORRALDAVA JA TEENINDAVA EHTISE MAA
- MITME SIHTOTSTARBEGA MAA**
- ELAMUMAJA JA ÄRIMAA
 - TOOTMIS- JA ÄRIMAA
- OBJEKTID**
- KAITSTAV LOODUSE ÜKSIOBJEKT
 - PLANEERITAV KOHALIKU KAITSEALUNE OBJEKT
 - KUNSTI MÄLESTIS
 - ARHITEKTUURIMÄLESTIS REGISTRILUMBRIGA
 - AJALOOMÄLESTIS REGISTRILUMBRIGA
 - MÄLESTISE KAITSEVOONDI VÄLISPIIR
 - KALMISTU SANITAARTSOONI ULATUS (100m)
 - VAATAMISVÄARSUS
 - KOOL
 - SIDEJAOSKONDI/ POSTIPUNKT
 - SADAM
 - LAUTRI KOHT
 - HELIKOPTERITE MAANDUMISVÄLJAK
 - SUPLUSKOHT
 - TERVISHOUI ASUTUS
 - APTEEK
 - LASTEAD
 - PERSPEKTIVNE LASTEAD
 - MUUSEUM
 - KAUNISVADE
 - HELIKOPTERITE TÕUSU- JA MAANDUMISKORIDOR
 - PLANEERITAV SADAMA LAIENDUS

- TEED JA TÄNAVAD**
- 80 TUGIMAANTEE
 - 12111 KÕRVALMAANTEE/KOHALIK MAANTEE
 - LINNA TÄNAV JA KORVALTEE
 - PLANEERITUD TÄNAV
 - PLANEERITAV (RANNA) KERGLIIKLUSTEED
 - PERSPEKTIVNE TERVISERADA
- SEADUSLIKUD PIIRANGUD**
- PUURKAEVJU SANITAARKAITSEVOONDI ULATUS
 - REOVETE PUHASTUSJAMMA KAITSESOONI ULATUS
 - 3. KATEGORIA RIIGIMAANTEEDE SANITAARKAITSEVOONDI ULATUS (200 m teeservast)
 - MAANTEE KAITSEVOONDI ULATUS (50 m)
 - NAVIGATSIOONIMÄRKIDE LIINKORIDOR
 - RANNA EHTUSKEELUVOONDI PIIR (Läänemere rannal tehasustasulale laius 50 m)
 - KALDA EHTUSKEELUVOONDI PIIR (Nautri jõe kaldal 50 m ning Kärda oja 25 m)
 - VAREM VÄLJAKUJUNENUD EHTUSJON (Läänemere rannal 200 m, Nautri jõe kaldal 100 m ja Liva oja kaldal 50 m tavaveepiirist)
 - RANNA JA KALDA PIIRANGUVOONDI ULATUS
- TUNDLIKUD/ SÄILITATAVAD ALAD**
- MILJOOVÄRTUSLIKU ALA PIIR
- ELEKTER**
- 10 kv ELEKTRI KAABEL
 - PERSPEKTIVNE 10 kv ELEKTRI KAABEL
 - 35 kv ELEKTRI OHULIN
 - ALAJAAM
 - PERSPEKTIVNE ALAJAAM
- TEHNORAJATIS**
- BIOPUHASTI
 - PUHASTUSSEADE
- LOODUSKAITSE ALAD**
- TARESTE MKA (KLO1000601), Vv määrus nr. 150, 18.05.07
 - TARESTE MKA, TARESTE LAHE PIIRANGUVOOND (KLO101385)
 - TARESTE MKA, RANNA-METSAS SIHTKAITSEVOOND (KLO101383)
 - TARESTE LOODUSALA (EE0040124)
 - TARESTE LOODUSHOIALA

Skeem 1. Väljavõtte kehtiva üldplaneeringu maakasutusplaanist koos kõikide tingmärkidega (Allikas: Kärda valla veebileht). Detailplaneeringu ala tähistatud punase pidevjoonega.



Olemasolevat ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maaüksust kruntideks ei jagata ning sihtotstarvet ei muudeta. Põhieesmärk on olemasoleva kultuurikeskuse hoone uuendamine ning sellele korraldatavale arhitektuurivõistlusele üldtingimuste määramine vastavalt kontaktvööndi analüüsile ning üldplaneeringuga etteantud tingimustele. Eelnevast tulenevalt ei toimu ei kehtiva ega koostamisel oleva üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmist ja planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 mõistes ei muudeta käesoleva detailplaneeringuga kehtivat üldplaneeringut.

Üldplaneeringuga seatud olulisemad tingimused käesolev detailplaneeringu kontekstis on järgnevad:

- Kärkla linn on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ja Planeerimisseaduses ette nähtud juhtudel peab täpsemad ehitiste projekteerimis- ja ehitustingimused määrama detailplaneeringuga;
- olemasolevatele parkidele ja haljasaladele tuleb koostada haljastusplaanid;
- ehitised 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;
- ehitised 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;
- uue hoone maksimaalne kõrgus kuni 12 m maapinnast. Kui kõrgemat hoonestust võimaldav detailplaneering on enne üldplaneeringu kehtima hakkamist kehtestatud, on kõrgema hoone püstitamine vastavalt detailplaneeringule võimalik ka peale üldplaneeringu kehtima hakkamist (uues koostamisel olevas üldplaneeringus on kõrgusepiirang seostatud kaugusega tänavast, seega käesoleva sotsiaalselt olulise objekti puhul on põhjendatud kaalutusotsusega ka kõrgema hoone võimaldamine, seda enam et Keskväljakul, millega antud objekt on tihedalt seotud, esineb samuti kõrgemaid hooned);
- üldjuhul lahendatakse kogu parkimine maaüksuse piires, avalikult kasutatavale tänavalaale on lubatud parkimine sotsiaalmaa ja teatud juhtudel ärimaa juhtfunktsiooniga maa-alade puhul;
- krundi maapinna kõrguse muutmise üle 0,2 m juhul, kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutmise, võib toimuda naaberkinnisasjade omanike nõusolekul;
- Kohtades, kus ei ole võimalik välja kujunenud ehitusjoont eristada, kehtib Looduskaitseseadusega määratud ehituskeeluvööndi ulatus;

Kehtiv üldplaneering määrab Kärkla linna miljööväertusliku hoonestusala linna põhjaossa, Rookopli tänavast kuni Kärkla sadamani (detailplaneeringu ala jääb sisse), osaliselt kattub miljööväertuslik hoonestusala väertusliku maastikualaga. Miljööväertuslikule alale uue hoone planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks on üldplaneeringuga määratud allolevad tingimused (millele käesoleva detailplaneeringu konteksti arvestades on lisatud täiendavad kommentaarid ning arhitektuursed tingimused on täpsemalt käsitletud ptk 8):

- detailplaneeringuga määrata hoone katuse tüüp, kalle ja kattematerjalid (käesolev detailplaneering jätab need kõik tulenevalt kontaktvööndi analüüsist vabaks, et võimaldada ka lennukamete arhitektuuriideede kavandamist);
- vältida omadustelt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente;
- vältida hoonete püstitamisel tüüpprojekte;
- säilitada väljakujunenud tänavajoon (planeeritava krundi suhtes tänavajoon puudub);
- fassaad projekteerida traditsioonilisele ehitusjoonele (krundil pole eristatav ka konkreetne ehitusjoon);
- hoone ehitusalune pindala, kõrgus ja maht peab olema samane naaberkruntide ja muu lähipiirkonna olemasoleva hoonestusega (arvestades, et lähipiirkonnas on hoonete kasutamise otstarbed väga erinevad, sh valdavalt üksikelamud, samas kui kultuurikeskus on oma kasutuselt ainulaadne ehitus, ei ole mõistlik võtta ehitisealuse pinna, hoone kõrguse jm parameetrite määramise aluseks ainult naaberkruntide hooned. Arvesse võetakse eelkõige asjaolu, et Keskväljaku piirkonnas ei ole välja kujunenud ühte kindlat arhitektuurset stiili ega mahulist näitajat);
- arhitektuur-ehituslikud lahendused peavad tagama hoone sobitumise olemasolevasse miljöösse (olemasolevasse miljöösse sobitumise hindamine konkreetsetes asukohas on suhteliselt subjektiivne, kuivõrd piirkonnas esineb väga erinevast ajastust pärinevaid ja erineva arhitektuuriga hooned);

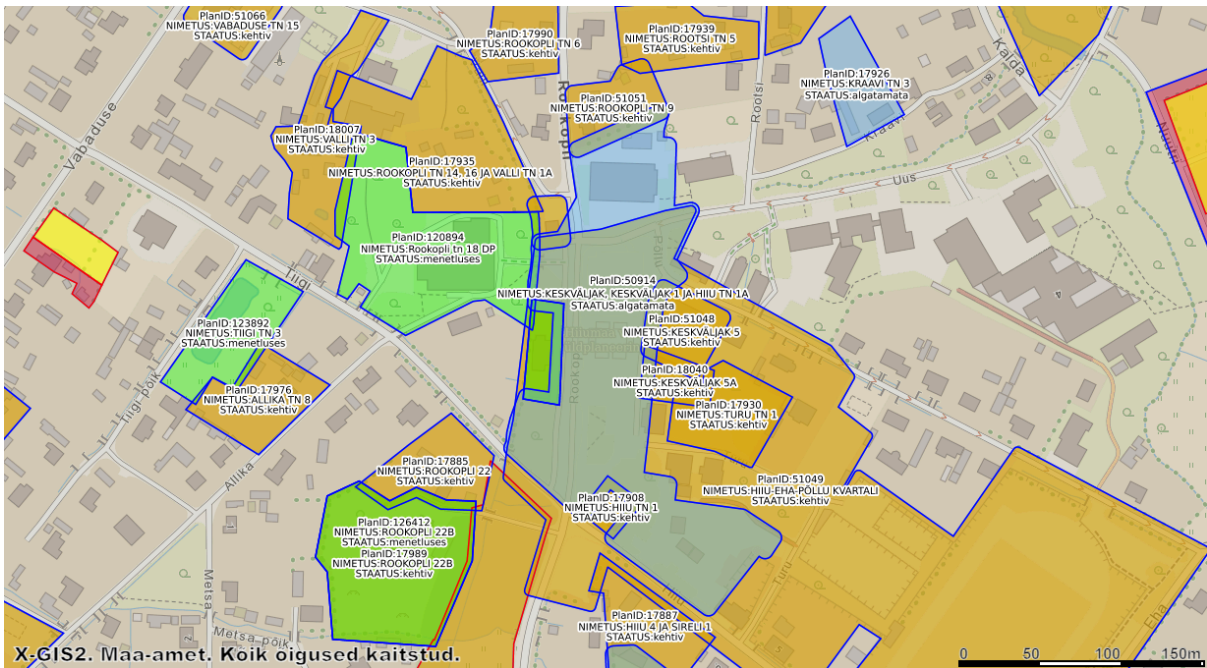
Olemasoleva hoone renoveerimise, rekonstrueerimise ja juurdeehituse korral tuleb järgida nõudeid, mille kohaselt:

- hoonete ümberehitus, fassaadide ja välisviimistluse muutmine tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega;
- arvestada olemasoleva vana, valdavalt puidust hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust; olulised on fassaadide algupärased detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende-uste kujundus, trepid, räästalahendused, korstnapitsid jms (olemasolev kultuurikeskuse hoone on Ehitisregistri andmetel ehitatud aastal 1960 ehk nõukogude ehitusperioodil. Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on arhitektuurivõistlusele üldised tingimused määrata. Siinkohal tuleb ka arvestada, et tegemist on Kärkla kultuurikeskusega, mis terve Hiiumaa mõistes on üks olulisematest saare mainet kujundavatest hoonetest. Detailplaneeringu eesmärk ei tulene ainult hoone visuaalse lahenduse muutmise vajadusest vaid vajalik on ka hoone üleüldise funktsionaalsuse parandamine (näiteks kontsertide jm sündmuste läbiviimiseks parema akustika võimaldamine, avaramate ja valgusküllasemate ruumide olemasolu erinevate huviringide jaoks jne). Selliste muudatuste tegemine ei ole tehniliselt võimalik ilma olemasoleva hoone ilmet ja ruumidepaigutust oluliselt muutmata ning sellest tulenevalt ei ole mõistlik määrata kohustuslikuks just praeguse lahenduse säilitamist. Arhitektuurivõistlusel eriliste ja lennukate ideede väljatöötamise võimaldamiseks on käesoleva detailplaneeringu koostamisel otsustatud eirata konkreetset miljööväärtuslikule alale seatud tingimust, mille kohaselt peaks ümberehitus jäljendama eelnevat olukorda. Arvestades, et uues koostamisel olevas üldplaneeringus ei ole planeeritav ala üldse miljööväärtusliku ala piiridesse määratud, on otsus põhjendatud);
- juurdeehituse kavandamisel lähtuda olemasoleva hoone või analoogsete naaberhoonete kujundusvõtetest; juurdeehitus peab olemasoleva hoone suhtes olema tagasihoidlikuma kujundusega ja paiknema võimalikult varjatult (vt eelmise punkti kommentaare);
- kasutada valdavalt naturaalseid ehitusmaterjale – sünteetilised materjalid ja moodsad konstruktiivsed lahendused ei sobi kokku vana hoonestusega;
- majade viimistlemisel kasutada naturaalseid värve, kivihoonete puhul lubikrohvi ja -värve;
- avaliku linnaruumi kujunduselemendid (näiteks: valgustid, pingid, reklaamviidad, tänavasildid, väikevormid jms) peavad olema piirkonda sobilikud;

- maapinna tõstmise vajadusel lahendada sajuvete äravool ja maapinna kuivendus naaberkrunte kahjustamata;
- kaitsealuste hoonete ja objektide puhul tuleb järgida Muinsuskaitseadusest tulenevaid nõudeid ja vajalikud tegevused kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Lähipiirkonnas kehtestatud ja menetluses olevad detailplaneeringud on esitatud skeemil 2. Varem kehtestatud või menetluses olevatest detailplaneeringutest on käesoleva detailplaneeringu kontekstis olulisemad:

- Rookopli tn 14 ja 16 ning valli tn 1a kinnistute detailplaneering (Kehtestatud 11. aprill 2006 Kärkla linnavalitsuse korraldusega nr 114). Planeeringuga seati kruntidele ehitusõigused jm kasutamise põhimõtted. Ehitisealuseks pinnaks määrati 20% krundi pinnast ning muuhulgas on määratud juurdepääsud Rookopli 14, 16 ja Valli 3 kinnistutele läbi Rookopli 18 kavandatava juurdepääsutee, algusega Tiigi tänavalt.
- Tiigi tn 3 kinnistu detailplaneering (algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 18.01.2024 otsusega nr 171). Planeeringu eesmärk on planeeringuala jagada kaheks krundiks (transpordimaa krundiks piirkonna parkla väljaehitamiseks ja elamukrundiks korter- või ridaelamu ehitamiseks), kruntidele sihtotstarbe määramine, hoonestusala ja arhitektuursete tingimuste määramine rida- või korterelamu ehitamiseks, ehitusõiguse määramine koos juurdepääsu, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendusega. Planeering on üldplaneeringut muutev. Planeering on oluline eelkõige põhjusel, et kavandatava parkla eesmärk on peamiselt leevendada parkimisvajadust kultuurimajas toimuvate sündmuste ajal.
- Rookopli 22b maaüksuse detailplaneering (algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 20.06.2024 otsusega nr 195). Planeeringu eesmärk on vajadusel planeeringuala kruntideks jaotamine, sihtotstarbe määramine, hoonestusala ja arhitektuursete tingimuste määramine korterelamute ehitamiseks, ehitusõiguse määramine koos juurdepääsu, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendusega. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest on vaja muuta üldplaneeringus määratud maaüksuse juhtotstarvet korterelamu maaks ja kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maaks. Planeeritav ala asub keskväljaku vahetus läheduses ning seega piirkonnas, mille tihendamine on soositud ja uued arendused oodatud. Täiendavate teenuste ja elamispinna lisandumine aitab tugevdada keskuse üldist olemust ja teenused saavad selliselt mõjuda teineteist toetavalt.



Skeem 2. Väljavõte Maa-ameti planeeringute kaardist.

3.3 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Käesoleva planeeringu eesmärgiks on välja selgitada Rookopli 18 kinnistule maksimaalse ehitusmahu ulatus ning kaasnevad kitsendused, mis annaksid kultuurikeskuse ideeprojekti kavandamiseks piisava täpsusega raamistiku, jättes samas võimalikult suures ulatuses vabadust lennukate kontseptsioonide läbimängimiseks ning hilisemaks realiseerimiseks. Olemasolev kultuurikeskuse hoone on amortiseerunud, detailplaneeringuga määratakse antud asukohale sobiva kaasaegse kultuurikeskuse hoone püstitamiseks vajalikud tingimused, mis jäävad aluseks Kultuurikeskuse arhitektuurikonkursi läbiviimisel.

Planeeringu eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringuga ei toimu üldplaneeringu muutmist. Miljööväärtuslikule alale seatud tingimusi järgitakse konkreetset objekti arvestades mõistlikul määral ning arvestusega, et uues üldplaneeringus ei ole tegemist miljööväärtusliku alaga. Hoonestusala planeerimise ning tehnovõrkude ümbertõstmise väljaselgitamisega püütakse maksimaalselt ära kasutada planeeritava maa-ala potentsiaal. Juurdepääsud jäävad laias pildis samadesse kohtadesse, aga antakse võimalused neid täiustada, muuta ohutumaks ning ligipääsetavamaks kõikidele sihtgruppidele. Antakse üldised tingimused ja soovitused haljastusele, arhitektuurile ja maastikuarhitektuurile.

Planeeringuala näol on tegemist kultuurikeskusele ideaalse asukohaga, sest tagatud on juurdepääsetavus nii sõiduauto ja ühistranspordiga kui ka jalakäijale ning ala paikneb linna

keskel keskväljaku ning enamike oluliste sotsiaalobjektide läheduses. Kärkla Kultuurikeskuse eesmärgiks on Kärkla osavalla elanikele vaba aja veetmise võimaluste loomine, kultuuri- ja huvitegevuse koordineerimine ja korraldamine, elukestva õppe ja enesetäiendamise toetamine. Amortiseerunud kultuurikeskuse ning selle ümbruse uuendamine eelkõige parandab kultuurivaldkonna huvigruppide tegutsemise võimalusi, aga samas suurendab tänapäeva nõudeid arvestav huvitava arhitektuuriga hoone, seda toetava, hästi läbimõeldud maastikuarhitektuuriga, kogu piirkonna väärtust.

Sobiliku pinna olemasolu soodustab olemasolevat kultuurielu ning võib suurendada nõudlust mitmete teenuste osas, seega luuakse omakorda eeldused uute teenuste pakkumiseks. Kokkuvõttes on planeeringu realiseerimisel alale sotsiaalmajanduslikult ainult positiivne mõju.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3). Naaberkinnistute andmed ning juurdepääsud on esitatud eelnevas peatükis.

Planeeritav Rookopli tn 18 on 9672 m² pindalaga 100% ühiskondlike ehitiste maa. Kõlvikuliselt jaotub kinnistu järgmiselt: õuema 59 m², muu maa 9613 m².

Planeeringuala on üsna lauge reljeefiga, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 2,38-4,06 m. Kõige madalam osa jääb idapoolsesse nurka, kus asub Liivajõgi.

Ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel 1 hoone: kultuurikeskus (EHR kood 115012699), ehitisealune pind 1388 m², maht 8155 m³, välisseina viimistlusmaterjal krohv, katusekattematerjal plekk. 1959. aastal kasutusele võetud 2-korruseline hoone on viilkatusega ja lihtsa/tagasihoidliku arhitektuurse lahendusega (vt foto 1).



Foto 1. Olemasolev Kärbla kultuurikeskuse hoone (foto: <https://kultuur.hiiumaa.ee/uldteave/meist>)

Ligikaudu poole planeeritavast alast moodustavad haljaspinnad, mis on valdavalt ka kõrghaljastatud ja kohati võsastunud. Ülejäänud poolel paikneb hoone, kõvakattega parkla, sõiduteed ning kõnniteed. Hoone on ümbritsetud sõidutee ning parkimisplatsiga (vt foto 2). Olulisi asjakohaseid väikevorme või ajaveetmisvõimalusi planeeritava hoone ümbruses ei ole, väliruumi kasutatakse valdavalt ainult juurdepääsu eesmärgil või jalutatakse alast läbi. Kohati on naaberkruntide omanikud omavoliliselt (ilma kokkulepeteta) rajanud krundile väikevorme nagu nt lõkkeplats, küttepuude varjualused ja konteinerid, krundi põhjapoolset haljasala kasutatakse sõiduautode parkimiseks ning sealne muruplats on suhteliselt poriseks sõidetud kuna konkreetset sobilikku pinnast sõidukiga liiklemiseks selles osas ei ole.



Foto 2. Olemasolev olukord Rookopli tn 18 kinnistul (Allikas: Maa-ameti fotoladu)

Planeeringualale ulatuvad seadusest tulenevad kitsendused ja kitsendusi põhjustavad objektid:

- Kinnistu idapoolses servas kulgeb oja nimetusega Liivajõgi (vid VEE1163900_; ETAK ID 2237382). Veekoguga kaasnevad: ranna või kalda veekaitsevöönd 10 m keskteljest, ranna või kalda ehituskeeluvöönd 25 m keskteljest, ranna või kalda piiranguvöönd 50 m keskteljest.
- Olemasoleva hoone kagunurgas paikneb geodeetiline märk 8798 (vid 218692), millega kaasneb kaitsevöönd 0,5 meetrit ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 meetrit vertikaalsuunas. Riigile kuuluva geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutseda sooviv isik esitab taotluse Maa-ametile. Geodeetilise märgi kõrvaldamiseks või teisaldamiseks tuleb märgi omanikule esitada kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis taotlus vähemalt 30 tööpäeva enne planeeritavate tööde algust.
- Maa- alune soojatorustik alla 200 mm, nimetus Kärkla, vid KRD2821, omanik AS Utilitas Eesti, kaasneb kaitsevöönd 2 m kummalgi pool trassi kesktelge.
- Sideehitised maismaal, vid 158106505; 162901222; 162905280; 158106495; 158106521; 47104085; 47102909, omanik TELIA EESTI AS, kaasneb 1 m kaitsevöönd kummalgi pool trassi kesktelge.
- Elektrimaakaabelliinid, vid 197963881; 23028637; 22588782; 22588737; 22588743; 235893597; 22588690, omanik Elektrilevi OÜ, kaasneb 1m kaitsevöönd kummalgi pool trassi kesktelge.
- Vee ja kanalisatsioonitrassid, omanik AS Kärkla Veevärk, kaasneb 2 m kaitsevöönd kummalgi pool trassi kesktelge.
- Kõik eelnimetatud tehnovõrgud tuleb vajadusel krundi piires ümber paigutada, kui uue hoone asukoht ei kattu olemasoleva hoone asukohaga. Lahendus tuleb eelnevalt kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega.

5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga Rookopli tn 18 katastriüksuse piire ei muudeta ega kruntideks ei jagata. Planeeritava krundi ning naaberkruntide piirid, pindalad ja otstarve on toodud joonisel 3.

6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõiguse tabel on esitatud joonisel 4. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja korruselisus.

Planeeringuga on hoonestusala piires lubatud püstitada 1 põhihoone. Maksimaalne lubatud korruselisus on kuni 3 ning hoone põhimahu lubatud kõrgus on 13 m. Erandina võib hoone olla kõrgem lavatorni osas, mille suurim lubatud kõrgus maapinnast ei või ületada keskväljaku piirkonna kõige kõrgema ehitise kõrgust, milleks on 16,3 m. Maksimaalne ehitisealune pind on 20% kogu krundist ehk 1934 m². Hoonestusala piires on lubatud ka ehitusteatis ja ehitusprojekti kohustusega 20-60 m² pinnaga kuni 5 m kõrgusega hooned, mille pind tuleb arvestada lubatud 20% sisse.

Lisaks ehitusloakohustuslikule hoonele võib ehitusteatisel alusel ehitada rajatise ja hooned,

mis on kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgusega. Selliste ehitiste/rajatiste/väikevormide arv ei ole piiratud. Tehnovõrkude kaitsevööndi ulatuses väikevormide kavandamisel tuleb teha täiendavat koostööd tehnovõrgu valdajaga. Ehitusteatis või ehitusloa kohustuseta ehitiste ehitamine Liivajõe kalda ehituskeeluvööndisse ei ole lubatud, välja arvatud sellised ehitised, mille ehitamine ehituskeeluvööndisse on lubatud LKS § 38 lõigete 4 ja 5 alusel. Tulelevikut võimaldavate rajatiste kavandamisel tuleb muuhulgas arvestada tuleohutuskujasid ning säilitatavate puude läheduses tuleb vältida puude tervise kahjustamist (vt ka ptk 11). Hoonete paiknemine ja tuleohutuskujad on kirjeldatud ptk 13.

7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoone. Väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustusega hoone püstitamine keelatud. Hoonestusala kavandamisel on lähtutud olemasolevast ehituskeeluvööndist, tuleohutuskujadest ja kitsendustest. Tehnovõrkude ümbertõstmise hoonestusala piires on võimalik ning täpsustatakse edasiste projektide mahus vastavalt tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (vt ptk 10). Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel 4.

8. Olulisemate ruumikujunduslike, ehituslike, arhitektuuriliste- ja maastikuarhitektuuriliste nõuete seadmine

Parima võimaliku, miljöösse sobiva linnaruumilise terviklahenduse leidmiseks ja kõrgeima arhitektuurikvaliteedi ning keskkonnasõbraliku lahenduse tagamiseks tuleb detailplaneeringu järgselt läbi viia arhitektuurivõistlus või ideekonkurss.

Planeeringuga on määratud ehitistele ja ruumikasutusele ainult üldised nõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud lähipiirkonnas olemasolevast hoonestusest, üldplaneeringust ja detailplaneeringu lähteseisukohtadest. Sama peatüki all on esitatud ka olulisemad maastikuarhitektuuri põhimõtted kuna tegemist on keskuses paikneva avaliku ruumiga.

- Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale iseloomulikke arhitektuurseid lahendusi tagav, heatasemeline ja keskkonda rikastav;
- Põimida kaasaegne arhitektuur ning energiatõhususe põhimõtted ajalooliselt väljakujunenud piirkonda;
- Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi;

- Katusekalle ja katusetüüp määratakse edasistes etappides, katuseharja suund vaba;
- Kaaluda katusehaljastuse kavandamist, sest roheline katus on hea soojusisolaator suvel kuuma ja talvel külma vastu ning loob hoones parema mikrokliima. Haljastatud katus on kõrge tulekindlusega ja töötab hästi sademevee kogumisel. Elav katus asendab ehitamisel eemaldatud loodusliku maapinna, säästes ökoloogilist mitmekesisust;
- Lubatud korruselisus: kuni 3 maapealset korrust, 1 maa-alune korrus;
- Hoone välisviimistlusmaterjalid määrata edasistes etappides, rookatus ja katteta ümarpalk välisseinas on keelatud;
- Rajatised peavad materjalikasutuse ja värvuste poolest sobituma põhihoone arhitektuuriga;
- Rajatised ei ole kohustuslikud;
- Krundile piirete rajamine vaba juurdepääsu takistamise eesmärgil ei ole lubatud, v.a nt tõkkepuu maa-alusesse parklasse pääsuks (juhul kui parkimine selliselt projekteeritakse) või piirded majanduspääsu eraldamiseks avalikust alast. Juhul kui sellised piirded osutuvad vajalikuks, peavad need kokku sobituma hoone ülejäänud viimistlusega;
- Hoone sobitada maastikku selliselt, et see oleks esinduslik mõlema põhilise juurdepääsu poolelt (Keskväljak ja Tiigi tänav). Peasissepääs peaks samuti olema nähtav ja hästi arusaadavalt juurdepääsetav mõlemast suunast;
- Vältida pikkade üksluiste fassaadide tekkimist;
- Vältida tuleb tehnoseadmete ja -võrkude paigutamist hoone(te) välisküljele ja katusele ilma neid varjamata, kus need häirivad vaadet. Samas ei ole keelatud päikesepaneelide kui keskkonnasäästlikkust tagava vahendi kasutamine katusel ja fassaadil;
- Õhuvahetus hoone ruumides tuleb tagada soojustagastusega ja kõrge kasuteguriga ventilatsiooniseadmetega;
- Hoone suured klaaspinnad tuleb varjestada liigse päikesekiirguse eest (nt vertikaalsete puitribidega või eenduva hoonemahuga);
- Kasutada universaalsaini nii välisruumis, hoone sissepääsul kui hoones sees;
- Koos hoone arhitektuuriga lahendada kogu maaüksuse maastikuarhitektuurne plaan;
- Krundisisesed teed ja rajad peavad olema loogiliselt ühendatud Keskväljaku liikumissuundadega;
- Valli tn 3, Rookopli tn 14 ja Rookopli tn 16 kruntide juurdepääsud tuleb läbi planeeritava krundi tagada vastavalt kehtivale DP-le (Rookopli tn 14 ja 16 ning valli tn 1a kinnistute detailplaneering; kehtestatud 11. aprill 2006 Kärda linnavalitsuse korraldusega nr 114) Rookopli tn 18 läänekülje kaudu. Rookopli tn 16 olemasolev juurdepääs suletakse. Allika tn 1 krundile juurdepääsuks kasutatakse Allika tänavat, aga mahasõit tuleb nihutada krundil täielikult läänepoolsesse nurka, et vältida sõiduautoga kergliiklusteel sõitmist (Allika tn peaks jääma kergliiklusteeks). Tiigi tn 4 krundil on võimalik säilitada olemasolev juurdepääs kuna vastavalt kehtivale DP-le on nagunii vaja läänepoolsesse osasse tagada juurdepääsutee Rookopli tn 16, Rookopli tn 14 ja Valli tn 3 kruntide jaoks;
- Sõiduteed ja parkimiskohad kavandada krundi mõttelisest keskjoonest ainult läänepoolsesse osasse, keskväljaku pool peab jääma esinduslik ja kergliiklusele ohutu. Tiigi tänavalt kavandada või säilitada üks sõiduautode sissesõit ja vähemalt üks jalakäijate juurdepääs;
- kultuurimaja hoone paigutusel ja välialade kujundamisel tuleb arvestada suurte elujõuliste puude säilitamise vajadusega ning võimalusel planeerida juurdepääsutee erakruntide piirist vähemalt 8 m kaugusele;
- Kaaluda puude likvideerimise või kujundusloikuste (nt alumiste okste laasimine, võra tõstmine) vajadust vaadete avamise eesmärgil;
- Vähemalt 20% kogu krundist peab olema kõrghaljastatud;
- Keskväljakuga nii funktsionaalse kui visuaalse ühenduse parandamiseks ning rekreatsiooniväärtuse suurendamiseks on lubatud oja (Liivajõgi) kalda

maastikuarhitektuurne ümberkujundamine planeeringualaga piirnevas lõigus. Seejuures tuleb arvestada, et oja peamine eesmärk, milleks on sademevee ärajuhtimine, peab säilima. Vajadusel kaasata vastava eriala spetsialist või koostada eraldi uuring selgitamaks, mis määral või milliseid ehituslikke lisameeteid kasutades on kallast võimalik ümber kujundada. Jalgteede juurde kuuluvate kuid ehituskeeluvööndisse jõe kaldasse jäävaid astmestikke, platvorme vms potentsiaalseid detaile võib kavandada lähtudes looduskaitseaduse § 38 lg 5 punktis 10 toodud erisusest, et ehituskeeld ei laiene detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele, st nimetatud detailid peavad olema jalgteede funktsionaalseks osaks ning olema avalikuks kasutamiseks. Kalda kindlustusrajatise ehitamist ehituskeeluvööndisse käsitleb LKS § 38 lg 4 p 2. Kalda kindlustusrajatise ehitamine ehituskeeluvööndisse on LKS alusel lubatud ning ei vaja selle kavandamist läbi planeeringu. Küll aga tuleb kohalikul omavalitsusel kaldakindlustuse ehitusloa väljastamisel ja LKS § 38 lg-tes 4 ning 5 toodud erandite rakendamisel hinnata, kas tegevus on kooskõlas kalda kaitse eesmärgiga, milleks on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Maaüksusel on olemasolev autoga ligipääs Tiigi tänavalt ning jalakäijate ning ratturite läbipääs keskväljakult Tiigi tänavale. Uues lahenduses peab säilima põhimõte, et ka edaspidi saab krundile autoga ligi Tiigi tänavalt ning jalgsi nii keskväljakult kui Tiigi tänavalt, juurdepääsude lahendusi võib vastavalt vajadusele täpsustada. Ümbritsevate kruntide juurdepääsuvõimalused on kirjeldatud eelnevas peatükis ning illustreeriv lahendus näidatud põhijoonisel (joonis 4). Põhijoonisel näidatud juurdepääsuteede asukohad on illustreerivad, st et vastavalt hoone lõplikule mahule ja paiknemisele ning maastikuarhitektuursele terviklahendusele võivad teede asukohad muutuda (soovituslik on nt arvesse võtta planeeringu menetluse jooksul naabritelt laekunud soov, et tee jääks vähemalt 8 m kaugusele erakruntide piiridest). Tee projektiga täpsustatakse ka tee laius ja teedelt sademevee juhtimise lahendus.

Krundile kavandatavad jalg- ja rattateed ning vaegnägijatele mõeldud rajad peavad saama loomuliku ühenduse keskväljakule hiljuti rajatud teedega. Arvestada universaalse ligipääsetavuse põhimõtteid. Juurdepääsutee peab vastavalt 01.03.2021 jõustunud siseministri määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ tagama ligipääsu Päästeameti tehnikale (laius vähemalt 3,5 m, kandevõime 26 000 kg) ning tagatud peab olema alati vaba ümberpööramise võimalus.

Parkimine. Vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad on sõiduautode parkimismatemaatika ühiskondlike ehitiste puhul 1/90, mida tuleb linnakeskuse jaoks rakendada suurima lubatud väärtusena. Vajalik parkimiskohtade arv vastavalt standardile, juhul kui

hoone suletud brutopinnaks saab maksimaalne pind ehk 5802 m², oleks 64 kohta. Vastavalt käesoleva detailplaneeringu lähteseisukohtadele on prognoositavaks samaaegselt kultuurikeskust külastavate inimeste arvuks kuni 400 inimest. Sellisel juhul võib ehitise liigiks arvestada teater, kontserdi- või universaalhalli, mille puhul kehtiv normatiiv ühele istekohale on 1/8, st vajalik parkimiskohtade arv oleks 50.

Klientide teenindamiseks vajaliku parkimiskohtade arvu tagamisel on analüüsitud ka lähipiirkonnas olevaid avalikke parkimiskohti, mis koosmõjus aitavad tagada piisava kohtade arvu sündmuste ajal. Analüüsitud on ca 500m raadiuses paiknevaid olemasolevaid munitsipaalomandis olevaid parklaid, mida saab arvestada riskasutuses olevatena (vt joonis 2). Selliste tingimustega parkimiskohti on olemas vähemalt 182 ning detailplaneeringutega planeeritud 39, mis tähendab, et isegi kui kultuurikeskuses toimuva suurema ürituse ajal on pooled olemasolevatest parkimiskohtadest teistel põhjustel hõivatud, on siiski piisavalt lähedal tagatud ka parkimisvõimalused kultuuriürituse külastajatele.

Planeeritavale krundile on seega vajalik tagada eelkõige kultuurikeskuse igapäevaste töötajate, sündmustel esinejate ning hoonet teenindava transpordi parkimiskohad. Krundile tuleb tagada parkimiskohad ka erivajadustega inimestele. Näidata tuleb sobiv juurdepääs tehnika ja dekoratsioonide ning toitlustuse teenindamiseks. Töötajatele ja esinejatele mõeldud parkla peab olema klientide parklast selgesti eristatud ning selle asukoht olema funktsionaalselt ühendatud ametikäigu ja näiteks lavataguste ruumidega (tehnika, dekoratsioonide, esinejate muusikainstrumentide jne transportimise lihtsustamiseks). Parkimiskohtade arv ei tohiks uue lahenduse puhul võrreldes olemasolevaga väheneda.

Seega võttes aluseks prognoositav igapäevane töötajate ja külastajate ligikaudne arv, tuleb projekteerida umbes 30 kohta + 2 invakohta.

Lisaks autode parkimiskohtadele kavandada hoone peasissepääsu lähedusse jalgrataste parkla.

10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritaval maaüksusel on kõik liitumised olulisemate tehnovõrkudega olemas. Planeeringuga selgitatakse välja tehnovõrkude maksimaalne ümbertõstmise võimalus uue kultuurikeskuse parema paigutuse võimaldamiseks alasse (joonis 4). Tehnovõrkude lõplik paiknemine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt hoone ja rajatiste lõplikule asukohale ning iga tehnovõrguga uuesti ühendamine toimub eraldi projektiga.

10.1 Tuletõrje veevarustus

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukohta vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud tuleohutuse seaduse § 24 lõike 4 alusel siseministri 01.03.2021 määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Planeeritaval krundil on tuletõrjehüdrant olemas (nr 50, VID 4086) ning selle likvideerimist ette pole nähtud. Hüdrandi tootlikkus 2023 aasta mõõtmisel oli 22l/s. Uut tuletõrje veevõtukohta käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata.

10.2 Kanalisatsioon, veevarustus ja sademevesi

Ala on hõlmatud reoveekogumisalaga. Krundil on olemas liitumine nii vee kui kanalisatsiooniga. illustreeriv olulisemate trasside ümbersuunamine planeeritud hoonestusalast välja on kujutatud joonisel 4. Uue hoone uuesti ühendamine toimub eraldi projektiga. Trasside tegelik ümbersuunamise lahendus täpsustatakse samuti peale arhitektuurivõistluse tulemuste selgumist projektiga vastavalt hoonestuse lõplikule paiknemisele.

Kärdla Veevärk AS on väljastanud alljärgnevad tehnilised tingimused vee- ja kanalisatsioonitorustiku projekteerimiseks Rookopli tn 18 kinnistule (katastrinumber 20501:001:0168) Kärdla linnas, Hiiumaa vallas:

I Veetorustik

1. Kinnistul paikneb AS Kärdla Veevärk PE 110 magistraaltorustik.
2. Läbi kinnistu kulgeb järgmiste kinnistute veetorustik: Rookopli tn 12, 14, 16, Allika tn 1 ja Tiigi tn 4, mis tuleks planeerimise käigus lahendada nii, et need vastaks seadusele.
3. Uue hoone toide lahendada kinnistul paiknevast magistraaltorust.
4. Kinnistul paikneb tuletõrjevee hüdrant, mille tootlikkus 2023 aasta mõõtmisel oli 22l/s.

II Kanalisatsioonitorustikud

1. Kinnistul paikneb AS Kärdla Veevärk reoveepumpla.
2. Läbi kinnistu kanalisatsioonitorustiku voolab Rookopli 14 ja Allika tn 1 kinnistute reovesi. Allika tn 1 kinnistu tarvis on uued liitumispunktid rajatud Tiigi tn äärde.

3. Uue hoone kanalisatsiooni saab planeerida reoveepumpla suunas või Rookopli 14 a suunas, kuhu see voolab ka hetkel

III Kaped, kaevud ja kaevuluugid

1. Asfalteeritud pindadel tuleb kasutada ainult ujuvat tüüpi kaevuluuke ja kapesid
2. Asfalteeritud pindadel tuleb kasutada ainult teleskoopseid spindlipikendusi, mille ümbrus peab olema tihendatud liivaga. Killustik ei tohi kahjustada tihendamisel spindlipikendust.

IV Kooskõlastamine: Projekt kooskõlastada Kärkla Veevärk AS-iga.

Võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimise võtteid kasutades hoonestusest kaugemale haljasalale või alaga piirnevasse oja. Katusehaljastuse rajamise korral on võimalik osa vett hajutada ka katusepinna ulatuses. Immutatav ja ärajuhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele, õigusakti muutumisel planeeringu elluviimise ajal kehtivatele nõuetele. Sademevett ei tohi juhtida avaliku tee alusele maaüksusele. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete projekteerimise käigus selliselt, et kalded oleks hoonetest eemale ning samas ei kahjustata naaberkrunte saju- ja pinnaseveega.

10.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektri liitumispunkt on krundil olemas. Olulisemate elektritrasside ümbersuunamise illustreeriv näide on kujutatud joonisel 4. Uue hoone uuesti elektriga ühendamine toimub eraldi projektiga koostöös Elektrilevi OÜ-ga.

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 482498: "Detailplaneeringu ala toide näha ette olemasoleva liitumispunkti baasil, mis asub alajaama Kultuurimaja:(Hiiu) kõrval soklil liitumiskilbis 129016LK. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.”

Lisaks on lubatud taastuenergia kasutamine. Päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoone katusele või välisfassadile (täpsustatakse arhitektuurse kontseptsiooni ja projekteerimise käigus). Päikesepaneelide paigaldamine maapinnale on keelatud.

10.4 Soojavarustus

Planeeringuala kuulub kaugküttepiirkonda ning krundil on olemas liitumispunkt. Oluliste trasside võimalik ümbersuunamine on näidatud joonisel 4. Planeeringualale jäävad trassid varustavad ainult kultuurikeskust, seega nende likvideerimisele ja ümbersuunamisele piiranguid ei ole. Uue hoone uuesti ühendamine toimub eraldi projektiga.

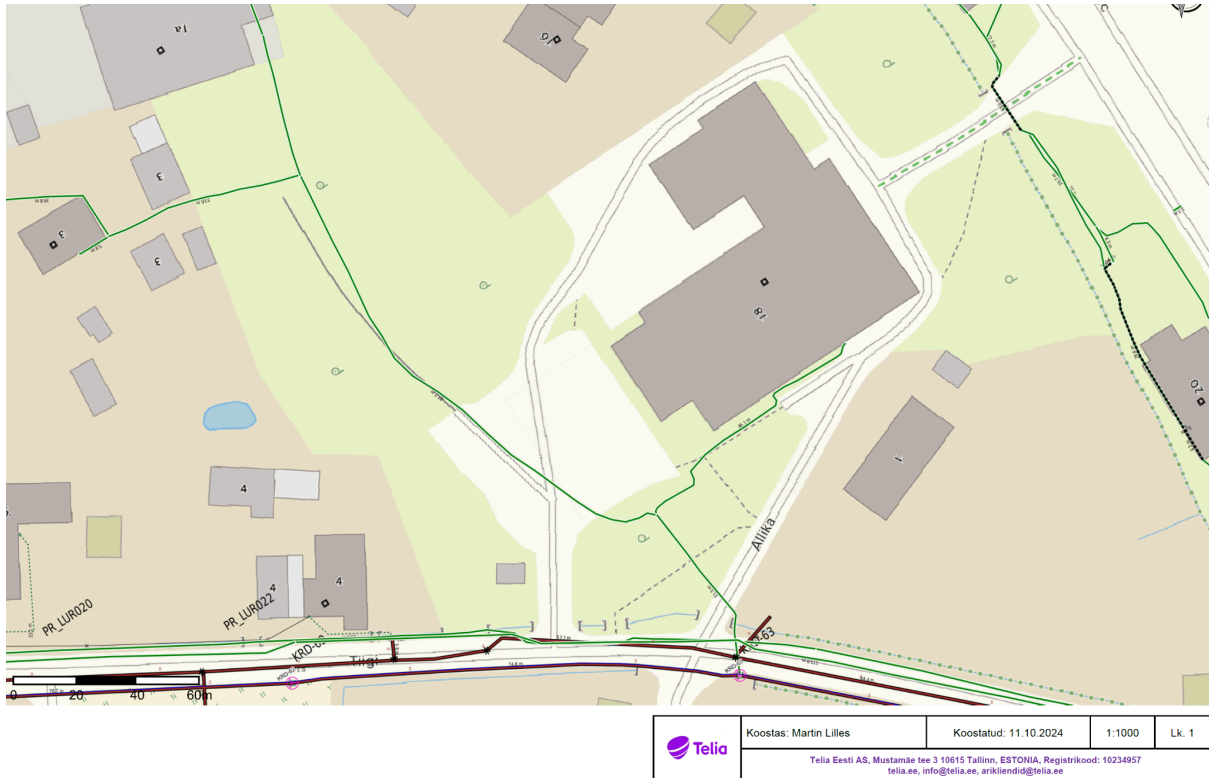
Lisaks on lubatud taastuenergia kasutamine. Päikesepaneelide paigaldamine maapinnale on keelatud.

10.5 Sidevarustus

Sidega liitumine on krundil olemas. Olulisemate trasside põhimõtteline ümbersuunamine on näidatud joonisel 4. Uue hoone uuesti ühendamine toimub eraldi projektiga.

Telia Eesti AS on detailplaneeringule väljastanud järgmised tehnilised tingimused:

Näha ette asukohad side liinirajatistele. Planeerida uue sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana Tiigi tn kulgevast sidetrassist (multitorustik 7x14/10, vt skeem 3). Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Kinnistut läbivatele sidekaablitele näha ette asendusrajatis. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbri 514 9537 Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.



Skeem 3. Telia trasside kulgemine

11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud on säilitada enamik olemasolevaid puid, mis ei jää planeeritud hoone ja rajatiste alale. Ülejäänud planeeringualal kasvavad puud, samuti kehvas tervislikus seisukorras olevad puud on lubatud asendada või likvideerida. Säilitatavad ja likvideeritavad puud täpsustatakse projektiga. Soovituslik on muuhulgas koostada dendroloogiline uuring, selgitamaks välja kõikide puude tervislik seisund ja väärtusklassid ning võra raadius, sest võra raadius vastab ligikaudu puu elutähtsa juurestiku ehk juurestiku kaitseala ulatusele. Tervete elujõuliste puude likvideerimine on põhjendatud juhul, kui kogu krundi arhitektuurse ja maastikuarhitektuurse kontseptsiooni elluviimine oleks puud likvideerimata võimatu.

Säilitatavate puude kaitseks ehitus- ja kaevetööde ajal tuleb rakendada kõiki võimalikke meetmeid (kaitsepiirded tüve kaitseks, juurestiku kaitseala raames maapinna kaitse, kaevetööd suuremate juurte piirkonnas teostada käsitsi jne), sest kahjustatud puu muutub suure tõenäosusega lähitulevikus murdumisohtlikuks puuks. Ehitusprojekti koostamisel ja elluviimisel tuleb arvestada Eesti standardiga EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“, mis annab täpsed juhised, kuidas puud ehitusaegsel perioodil kaitsta ja millised peavad olema tingimused puu edaspidiseks säilimiseks, aidates seega

otsustada, milliseid puid on vastavatel tingimustel võimalik kaitsta ning kokkuvõttes säilitada. Juhul kui mõne säilitatava puu juurestiku kaitsealast rohkem kui 20% ulatuses projekteeritakse nt parkimiskohad või kõnniteed, tuleb juurestiku kahjustamise vältimiseks kasutada ehitusviise, mis ei hõlma kaevamist ning parkimiskohtade ja kõnniteede all koormuse hajutamise kihina kasutada näiteks kolmemõõtmelist polüetüleenist geokärge. Juurestiku kaitsealal vältida äärekivide jm betoonservade paigaldamist. Erandkorras on lubatud ehitiste/hoonete rajamine otseselt säilitatavate puude juurestiku kaitsealasse, kui on võimalik puule tagada vajalikud kasvutingimused. Silmas tuleb pidada, et puu kasvamisel võivad juured kergemaid ehitisi kergitada või moonutada, seega tuleb projekteerimisel arvestada puude edasise kasvuga ja rakendada vajalikke inseneritehnilisi võtteid.

Kõik säilitatud puud tuleb pärast ehitustööde lõppu hooldada lähtudes Eesti standardist EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses: Osa 4: Puuhooldustööd“. Eelkõige on oluline hoolduslõikus, et eemaldada kuivanud ohtlikud oksad, aga arvestades, et puud on kasvanud omavahelises konkurentsias ja nende võrad on kohati ühepoolsed, on puude esteetilisuse tõstmiseks soovituslik teha ka harvenduslõikust või kujunduslõikust. Parkimiskohtade ja kõnniteede lähedal olevate puude võrad tuleb tõsta standardkohasele kõrgusele. Kõiki puude hooldustöid võib teostada ainult vastavat pädevust omav arborist.

Kruntide edaspidise kasutuse ajal on keelatud puude mõjutamine viisil, mis kahjustab nende tervislikku seisundit (nt naelte löömine tüvedesse või objektide/eriti pinnase hoiustamine vahetult puutüvede vastas, sõidukitega liikumine puude juurestiku kaitsealal ja juhul kui on geokärje vms abil see võimaldatud).

Kogu planeeringualal on lubatud täiendava haljastuse rajamine, kuid arvestada tuleb olemasolevate ja rajatavate tehnoorkude kaitsevööndiga. Võimalik uushaljastus lahendatakse edaspidiste projektidega.

Vähemalt 50% krundi kogupinnast peab olema haljastatud ja 20% kogupinnast olema kõrghaljastatud, et hoone paikneks pigem pargis kui tänaval. Seega hoonealune pind ning teed ja platsid kokku võivad moodustada ülejäänud 50%.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus. Järgida omavalitsuse jäätmehoolduseeskirja.

Heakorra tagamisel tuleb järgida kehtivat heakorra eeskirja.

12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara.

Planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte.

Vee-elustikule eeldatavasti mõju ei avaldu, kuna pole planeeritud tegevusi, mis võiksid põhjavee kvaliteeti mõjutada. Reoveesüsteemide rajamine saab toimuda ainult läbi erialaste teadmistega inimeste poolt teostatava projekti, mis tagab reovee nõuetekohase käitlemise ning põhjavee kaitse. Kuna planeeringulaheduses ei ole täpselt kirjeldatud Liivajõe kalda osas tehtavaid muudatusi, tuleb võimalikke objekte hinnata nende projekteerimisel järgmistes etappides.

Mõju õhukvaliteedile lammutus- ja ehitustööde etapis on lokaalne, ajutine ja väheintensiivne. Hoone kasutusperioodil on õhu saastumine ebatöenäoline. Tolmuemissioonide vähendamiseks lammutus ja- ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Kavandatavast tegevusest tekkinud jäätmed tuleb liigiti koguda vastavalt kohalikule jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Enne hoone lammutamist tuleb koostada lammutusprojekt, mis hõlmab tervet lammutamise protsessi alates ohutsooni määratlemisest kuni lammutusjäätmete käitlemiseni. Lammutusprojekt peab muuhulgas hõlmama keskkonna teemasid: kuhu ja kuidas utiliseeritakse lammutusjäätmed, kuidas säilitatakse lammutustööde ajal olemasolevat loodust jne. Tekkivad jäätmed tuleb liigiti koguda ning korraldada nende maksimaalne taaskasutamine, kasutuskõlbmatule materjalile korraldada nõuetekohane äravedu ja utiliseerimine. Lammutusprojekt tuleb kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega. Projekteerida olemasoleva hoone seinal paikneva geodeetilise märgi ümbertõstmine, mis

tuleb vähemalt 30 päeva enne tegevuse algust kooskõlastada Maa-ametiga (vt ptk 16).

Lammutus- ja ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid töid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Kultuurikeskuse hoonele kavandatavate tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid ning võimalusel vältida seadmete paigutust lähimate eluhoonete poolsele küljele ja/või rakendada müra levikut tõkestavaid meetmeid seadme asukohas. Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud elu- ja ühiskondlikest hoonetest võimaliku kaugemale.

lammutus- ja ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

Piirkonna visuaalsele olukorrale tekib pöördumatu mõju, aga arvestades, et nii hoone kui selle lähiümbruse kavandamisel viiakse läbi arhitektuurikonkurss, on tagatud, et tegemist on piirkonda sobituva positiivse muutusega.

Käesoleval hetkel kasvab maa-alal rohkelt kõrghaljastust, mis on elupaigaks lindudel ja putukatele jne. Planeeringuga pole ette nähtud roheala pinna olulist vähenemist, aga tõenäoliselt tuleb osa puid siiski raiuda või asendada. Vältida tuleb raiete teostamist lindude pesitsusperioodil. Arvestades, et planeeringuga on ehitisealust pinda võrreldes olemasoleva hoone pinnaga lubatud suurendada, tuleb pargi pindala vähenemist kompenseerida olemasolevate kõvakattega alade vähendamisega, pargi kui ökosüsteemi toimimise parandamise ning ka mitmesuguste rohelahenduste kasutamiseega hoone projekteerimisel. Mitmesuguste rohelahenduste (haljaskatused, vertikaalhaljastus, lindude pesitsemisvõimaluste parandamine jm) kasutamine hoone projekteerimisel leevendab hoonestamise negatiivseid mõjusid.

Pidades kinni kõikidest detailplaneeringus esitatud nõuetest, tekib planeeringu elluviimisel ajutine negatiivne mõju: algab lammutustegevusega ja lõpeb peale uue hoone ja krundi väliruumi ehitustegevuste lõpetamist. Kavandatav tegevus on kooskõlas piirkonna arengu eesmärkidega.

13. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 01.03.2021 jõustunud määrusest „Ehitisele

esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

14. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse tehnovõrkudele ja rajatistele kaitsevööndi ulatuses. Seadmine toimub peale teostusjoonistega tehnovõrkude täpse asukoha kindlaks määramist vastavalt asjaõigusseadusele.

Allika tn 1, Tiigi tn 4, Valli tn 3, Rookopli tn 16 ja Rookopli tn 14 kruntidele tuleb läbi planeeritava krundi seada juurdepääsuks servituut. Täpne servituutide asukoht määrata peale väliruumi ja krundisiseste teede asukohtade projekteerimist, põhimõtteline lahendus esitatud põhijoonisel (joonis 4).

15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.“ EVS 809-1:2002. Kuritegevust aitab vähendada väliruumi läbimõeldud kavandamine:

- kvaliteetse disaini ja materjalide kasutamine, mis soodustab suuremast osast ööpäevast sotsiaalse kontrolli (alal viibivate inimeste) olemasolu;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja piiratud juurdepääsu vajadusega ala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Kuritegevusriski on võimalik vähendada ka hoonetel vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud). Turvalisuse tagamiseks on hoonete projekteerimiseks ette nähtud järgmised nõuded:

- süttimatust materjalist jäätmekonteinerid;
- hea valgustus hoonele, eriti selle sissepääsudele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine.

16. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeringu elluviimise üheks eelduseks on olemasoleva kultuurikeskuse lammutamine vastavalt koostatavale lammutusprojektile (vt tingimusi ptk 12).

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr 50 "Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord" on ehitisele paigaldatud geodeetilise märgi kaitsevöönd 0,5 meetrit ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 meetrit vertikaalsuunas. Riigile kuuluva geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutseda sooviv isik esitab taotluse Maa-ametile. Geodeetilise märgi kõrvaldamiseks või teisaldamiseks tuleb märgi omanikule esitada kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis taotlus vähemalt 30 tööpäeva enne planeeritavate tööde algust. Riikliku kõrgusvõrgu märk 8798 tuleb vastavalt geodeetiliste tööde korra § 9 lõikele 3 teisaldada sobivasse asukohta ning asendada samaväärse (sh mõõtmismetoodikate seisukohalt) geodeetilise märgiga.

Enne geodeetilise märgi teisaldamist tuleb vastavalt geodeetiliste tööde korra § 10 lõikele 5 esitada geodeetilise töö projekt, mis sisaldab geodeetiliste tööde korra § 4 lõigetes 2 ja 3 kirjeldatud andmeid. Projekt tuleb esitada kooskõlastamiseks Maa-ameti geodeesia ja aeromöödistamise osakonna juhatajale (Karin Kollo, e-post karin.kollo@maaamet.ee). Kõrgusvõrgu reeperite teisaldamisel ning sellega seonduvate ehitus-, mõõtmis- ja arvutustööde tegemisel tuleb juhendada geodeetiliste tööde korra § 5 lõikes 5 sätestatust ja „Kõrgusvõrgu rekonstrueerimise ja rajamise juhendist“ (https://geoportaal.maaamet.ee/docs/Geodeesia/Riikliku-korgusvorgu-juhend_2006.pdf?t=20)

[180511112319](#)). RAS § 35 lõike 1 kohaselt võib geodeetilise märgi kontrollmõõtmisi ja teisaldamise töid teostada isik, kellel on geodeedi kutse, mis vastab vähemalt kutseseadusega sätestatud kvalifikatsiooniraamistiku 7. tasemele kõrgema geodeesia valdkonnas.

Mis tahes tehnovõrkude ümberehitamist ei ole kohustatud finantseerima ega korraldama tehnovõrgu valdajad vaid töödest huvitatud osapool.

B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega. Ametite ja ettevõtete toimunud koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte on toodud tabelis 2. Täpsemad ärakirjad on esitatud lisade kaustas.

Planeeringu eskiislahendusele korraldati vahemikus 01.08.2024 – 14.08.2024 avalik väljapanek, mille tulemusel toimus 13.08.2024 avalik arutelu nende naabritega, kelle juurdepääsu planeering mõjutab. Laekunud arvamusi ja ettepanekuid on osaliselt planeeringu lahenduses arvesse võetud ning arvesse mitte võetud arvamustele on saadetud kirjalikud vastused ning põhjendused. Kaasatavatega toimunud koostöö on esitatud tabelis 3.

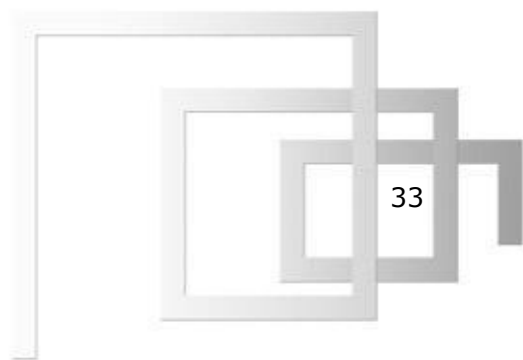
Tabel 2. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
26.07.2024	Transpordi amet	Kommentaari nr 7.2-3/24/7454-5 detailplaneeringu eskiislahenduse kohta. Transpordiamet märgib, et Rookopli 18 kinnistu asub Kärkla lennuvälja lähiümbruse koonilises piirangupinnas, mille kõrgus muutub kinnistu piires 69-75 meetrit maapinnast arvestatuna. Seega palume hoone planeerimisel ja ehitamisel nimetatud kõrguspiirangutega arvestada.	Üllar Salumäe
30.07.2024	Maa-amet	Seisukoht nr 6-3/23/9406-3. Edastasite 16.07.2024 kirjaga nr 9-6.1/1376 Maa-ametile Rookopli tn 18 katastriüksuse detailplaneeringu eskiisi avalikustamise teate. Detailplaneeringule jääb riikliku kõrgusvõrgu märk 8798 (GPA ID 218692), mille kaitsevöönd on 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 m vertikaalsuunas. Ruumiandmete seaduse (edaspidi RAS) § 25 sätestab, et geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. RAS § 26 lg 1 sätestab üheselt, et geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või	Jaanus Metsar

		<p>mullatööde tegemine. Kui töid teostatakse geodeetilise märgi kaitsevööndis, siis tuleb peale tööde lõpetamist teostada kontrollmõõtmised.</p> <p>Geodeetiliste tööde tegemisel tuleb juhendada keskkonnaministri 28.06.2013 määrusest nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ (edaspidi „geodeetiliste tööde kord“).</p> <p>Riikliku kõrgusvõrgu märk 8798 tuleb vastavalt geodeetiliste tööde korra § 9 lõikele 3 teisaldada sobivasse asukohta ning asendada samaväärse (sh mõõtmismetoodikate seisukohalt) geodeetilise märgiga.</p> <p>Enne geodeetilise märgi teisaldamist tuleb vastavalt geodeetiliste tööde korra § 10 lõikele 5 esitada geodeetilise töö projekt, mis sisaldab geodeetiliste tööde korra § 4 lõigetes 2 ja 3 kirjeldatud andmeid. Projekt tuleb esitada kooskõlastamiseks Maa-ameti geodeesia ja aeromöödistamise osakonna juhatajale (Karin Kollo, e-post karin.kollo@maaamet.ee).</p> <p>Kõrgusvõrgu reeperite teisaldamisel ning sellega seonduvate ehitus-, mõõtmis- ja arvutustööde tegemisel tuleb juhendada geodeetiliste tööde korra § 5 lõikes 5 sätestatust ja „Kõrgusvõrgu rekonstrueerimise ja rajamise juhendist“ (https://geoportaal.maaamet.ee/docs/Geodeesia/Riikliku-korgusvorgu-juhend_2006.pdf?t=20180511112319).</p> <p>RAS § 35 lõike 1 kohaselt võib geodeetilise märgi kontrollmõõtmisi ja teisaldamise töid teostada isik, kellel on geodeedi kutse, mis vastab vähemalt kutseeadusega sätestatud kvalifikatsiooniraamistiku 7. tasemele kõrgema geodeesia valdkonnas. (planeeringusse ptk 16 lisatud täiendav info)</p> <p>Maa-amet nõustub detailplaneeringuga.</p>	
31.07.2024	Keskkonna amet	<p>Arvamus nr 6-2/24/15222-2.</p> <p>Teavitasite Keskkonnaametit Kärdla linna Rookopli tn 18 katastriüksuse detailplaneeringu eskiisi avalikust väljapanekust. Kaaskirja kohaselt saab detailplaneeringu kohta arvamust avaldada ajavahemikul 01.08.2024 – 14.08.2024.</p> <p>Detailplaneering algatati Hiiumaa Vallavalitsuse 31.05.2023 korraldusega nr 293. Planeeringu eesmärgiks on välja selgitada Rookopli 18 katastriüksusele maksimaalse ehitusmahu ulatus ning kaasnevad kitsendused, mis annaksid kultuurikeskuse ideeprojekti kavandamiseks piisava täpsusega raamistiku, jättes samas võimalikult suures ulatuses vabadust lennukate kontseptsioonide läbimängimiseks ning hilisemaks realiseerimiseks. Olemasolev kultuurikeskuse hoone on amortiseerunud ning läbi detailplaneeringu soovitakse määrata antud asukohale sobiva kaasaegse kultuurikeskuse hoone püstitamiseks vajalikud tingimused, mis jäävad aluseks Kultuurikeskuse arhitektuurikonkursi läbiviimisel.</p>	Helen Manguse

		<p>Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmete alusel ei asu tegevustega hõlmatud ala kaitsealal, hoiuvalal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis, projekteeritaval kaitseobjektil ning tegevustega hõlmatud alale ei ole registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti ega elupaiku. Rookopli tn 18 katastriüksus jääb osaliselt Liivajõe (EELIS kood VEE1163900) kalda ehituskeeluvööndisse, mille ulatus on looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 1 p 5 kohaselt 25 meetrit arvestatuna põhikaardile kantud veekogu veepiirist.</p> <p>Kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. LKS § 38 lõikes 4 on loetletud erandid, millele ehituskeeld ei laiene, ja lõikes 5 need erandid, millele ehituskeeld ei laiene, kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga. Detailplaneeringus on arvestatud kalda ehituskeeluvööndiga ning määratud hoonestusala väljapoole kehtivat kalda ehituskeeluvööndit.</p> <p>Keskkonnaamet on detailplaneeringu materjalidega tutvunud ning esitab ettepanekud, millega palub arvestada:</p> <p>1. Seletuskirja ptk-s 6 on kirjas: „Hoonestusala piires on lubatud ka ehitusteatisel kohustusega 20-60 m² pinnaga hooned, mille pind tuleb arvestada lubatud 20% sisse. Lisaks ehitusloakohustuslikule hoonele võib ehitada rajatise ja hooned, mis on kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgusega. Selliste ehitiste/rajatiste/väikevormide arv ei ole piiratud ning need võivad paikneda ka väljaspool hoonestusala (tehnovõrkude kaitsevööndi ulatuses väikevormide kavandamisel tuleb teha täiendavat koostööd tehnovõrgu valdajaga“.</p> <p>Jääb arusaamatuks, miks on detailplaneeringus eraldi välja toodud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgusega hooned ja rajatised. Ehituseadustiku lisa 1 kohaselt ei ole ehitusteatisel või ehitusloakohustuslik 0 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgusega elamu ja selle abihoone. Rookopli tn 18 kinnistul ei asu elamuid ning sinna ka ei kavandata elamuid või elamu abihooneid. Ehituseadustiku lisa 1 kohaselt on kõik hooned, mis on mitteelamud, sh ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned, ehitusteatisel või ehitusloa kohustuslikud. Palume antud sõnastus üle vaadata ja korrigeerida. (planeeringus korrigeeritud)</p> <p>2. LKS ei tee erandeid ajutiste ehitiste ega ehitusteatisel või ehitusloa mitterõudvate ehitiste paigaldamisele ehituskeeluvööndisse. Seetõttu on ka ajutiste või ehitusteatisel ja ehitusloa mitterõudvate ehitiste ehitamine ranna või kalda ehituskeeluvööndis keelatud. Palume detailplaneeringu seletuskirjas selgelt välja tuua, et ka ehitusteatisel või ehitusloa kohustuseta ehitiste ehitamine Liivajõe kalda ehituskeeluvööndisse ei ole lubatud, välja arvatud sellised ehitised, mille ehitamine ehituskeeluvööndisse on lubatud</p>	
--	--	---	--

		<p>LKS § 38 lõigete 4 ja 5 alusel. (planeeringus korrigeeritud)</p> <p>3. Seletuskirja ptk-s 8 on kirjas: „Jalgteede juurde kuuluvate kuid ehituskeeluvööndisse jõe kaldasse jäävate astmestike, platvormide vms potentsiaalsete kavanadatavate detailide puhul võib lähtuda looduskaitseaduse § 38 lg 5 punktis 10 toodud erisusest, et ehituskeeld ei laiene detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele, kuna nimetatud detailid võib lugeda jalgtee funktsionaalseks osaks ning need kavandatakse avalikuks kasutamiseks. Kaldakindlustuse rajamisel võib lähtuda sama seaduse ja paragrahvi punktist 3“.</p> <p>Juhime tähelepanu, et LKS § 38 lg 5 p 10 toodud erand kehtib ainult kehtestatud detailplaneeringuga, kehtestatud üldplaneeringuga või kehtestatud tuuleparki kavandava kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele. Seega on planeeringus kirjeldatud ja jalgtee osana käsitletavaid astmestikke, platvorme vms võimalik ehitada üksnes alale, kuhu on detailplaneeringuga sellised avalikult kasutatavad teed planeeritud, mitte kogu planeeringualale jääva Liivaoja kalda ulatuses.</p> <p>Lisaks märgime, et LKS § 38 lg 5 p 3 käsitleb ranna kindlustusrajatise ehitamist ehituskeeluvööndisse. Liivajõe on kaldad ning kalda kindlustusrajatise ehitamist ehituskeeluvööndisse käsitleb LKS § 38 lg 4 p 2. Kalda kindlustusrajatise ehitamine ehituskeeluvööndisse on LKS alusel lubatud ning ei vaja selle kavandamist läbi planeeringu. Küll aga tuleb kohalikul omavalitsusel kaldakindlustuse ehitusloa väljastamisel ja LKS § 38 lg-tes 4 ning 5 toodud erandite rakendamisel hinnata, kas tegevus on kooskõlas kalda kaitse eesmärgiga, milleks on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.</p> <p>(planeeringus korrigeeritud)</p>	
19.09.2024	AS Utilitas Eesti	<p>Seisukoht.</p> <p>Sellel detailplaneeringu alal on soojustrass ainult Kultuurikeskuse tarbeks. Seega trasside ümbersuunamise osas meil takistusi ei ole ja teistele kaugkütte tarbijatele mõju ei avalda.</p>	Indrek Heinsoo
01.10.2024	Elektrilevi OÜ	<p>Tehnilised tingimused nr 482498.</p> <p>*Tingimused esitatud ptk 10.3</p> <p>*Tingimused kehtivad kuni 01.10.2026</p>	Hendrik Saarnak
11.10.2024	Telia Eesti AS	<p>Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39212610.</p> <p>*Tingimused esitatud ptk 10.5</p> <p>*Tingimused kehtivad kuni 10.10.2025</p>	Martin Lilles
05.12.2024	Kärdla Veevärk AS	<p>Tehnilised tingimused vee- ja kanalisatsioonitorustiku projekteerimiseks.</p> <p>*Tingimused esitatud 10.2.</p> <p>*Tingimused kehtivad 1 aasta.</p>	Toomas Kattel



Tabel 3. Kaasatavatega toimunud koostöö kokkuvõte**13.08.2024 toimunud avaliku arutelu protokoll**

Algus kell 10.00, lõpp kell 11.30

Osalejad: kohaliku omavalitsuse esindajad: Maiken Lukas, Kaire Nõmm, Üllar Laid, naabermaaüksuste esindajad: Moonika Teras, Argo Vasar, Aivo Haavapuu, Leedi Haavapuu, Lauri Merimaa, Riho Merimaa

Koostamisel on Rookopli tn 18 detailplaneering, eesmärgiks on välja selgitada Rookopli 18 kinnistule maksimaalse ehitusmahu ulatus ning kaasnevad kitsendused, mis annaksid kultuurikeskuse ideeprojekti kavandamiseks piisava täpsusega raamistiku, jättes samas võimalikult suures ulatuses vabadust lennukate kontseptsioonide läbimängimiseks ning hilisemaks realiseerimiseks. Detailplaneeringuga on juurdepääs sõidukiga tagatud edela suunast Tiigi tänava (20501:001:0522) kaudu, jalgsi saab ligi ka ida suunast Keskväljakult (37101:006:0023). Läbi planeeritava maaüksuse on tagatud juurdepääsud Tiigi tn 4, Allika tn 1, Valli tn 3 ja Rookopli tn 16 ja 14 kinnistutele, servituudilepinguid või muid kokkuleppeid antud juurdepääsudele sõlmitud ei ole.

Koosolekul arutati

Vald: Maiken Lukas tutvustas detailplaneeringu eesmärgi ja planeeritavaid juurdepääsuteid.

Naabrid: pole rahul juurdepääsuga, liiga kinnistu piiril. Roheala, mida on 30 aastat korrastatud, pannakse asfaldi alla. Linnavalitsust pole midagi teinud ala hooldamiseks. Päästeauto ei pööra Valli 3 kinnistule sisse. Tiigi 4 seisab pidevalt kiirabiauto valves. Planeeritava tee all on kanal ja elekter, aia nurgas on välikäimla. Nõutakse müra tõket, kui tee on nii lähedal kinnistu piirile.

Vald: Kaire Nõmm selgitab, kultuurimaja vajab uuendamist. Vana hoone tuleb lammutada, see ei täida eesmärgi. Uue maja planeerimiseks vaatame kogu krunti. See maja ei pruugi tulla sama koha peale ja sama suur nagu täna. Planeeringu mõte on välja selgitada maksimaalne ehitusala. See ei tähenda, et hoone tuleb nii suur, aga me anname kavandi väljatöötamiseks võimaluse läbi mängid erinevaid ruumilahendusi. Hoone võib tulla sopiline või praegusega võrreldes teisele kohale. Planeeringuga on seejuures tagatud juurdepääs naabermaaüksustele. Aluseks on võetud nende kinnistute osas täna kehtiv DP lahendus.

Naabrid: miks ei tule parkla tiigi tänava äärde?

Vald: Praegune olukord on, et pool kinnistust on sisuliselt kasutusel juurepääsuteedena, mis lõikavad ära võimaluse hoone asukoha muutmiseks, uute ideede otsimiseks. Kui siiani on saadud valla maad kasutada ja seda hooldada, siis kirjalikke kokkuleppeid selleks ei ole. Uue lahenduse otsimisel soovib vald kasutada kogu krunti, et parimal moel paigutada hoone ja võimaldada kultuuritegevusi ka hoovialal.

Naabrid: Rookopli 16 juurdepääs on koostatava detailplaneeringu lahenduse järgi kinni pandud. Olemasoleva sissepääsu järgi on ehitatud maja ja on krundi loogika. Uus juurdepääs läheb sinna, kus on kasvahoone. Kes maksab kinni krundi sisesed haljastuse ümberehitamise kulud?

Vald: Me ei tea täna, kas joonisel näidatud parkla jääb selle koha peale. Parkla asukoht sõltub sellest, millise kujuga ja kuhu paigutub uus hoone. Juurdepääsud kruntidele on näidatud põhijoonisel nooltega. Hoonestusala on 8 m krundi piirist.

Vald: Saab kaaluda seda, et Rookopli 14 servas on valla reservmaa, kust oleks võimalik juurdepääs tekitada üle Nuutri jõe sillaga. Siis pole vaja juurdepääsu üle kultuurimaja kinnistu. Võib juhtuda, et uue kultuurimaja üks saaliosa on praegu kasutamata alal, teine seal, kus praegune hoone. Juurdepääsud tagatakse. Tänapäevane kultuurimaja ei ole vajanud krundi tagumise osa kasutamist.

Naabrid: Kinnistud on madalad ja upuvad. Loodav tee tuleb ilmselt kõrgem ja uputab kinnistuid veegi. Me olime aastaid ala hooldanud ja turvalisuse eest seisnud.

Tiigi 4 – Tiigi tänavalt ei saa kasutada juurdepääsu, kuna maja on suunaga ida poole. Täna on kinnistule 3 ligipääsu, üks on jalakäia värav. Olemasolevat juurdepääsu Tiigi tänavalt kasutatakse vähe, kuna tee-äär on nii kõrge ja krunt madal, lõhub auto ära. Truup vajub aastatega alla, all on vesiliiv. Uus tee on nii planeeritud, et see riivab aianurka. Kõik puud võetakse maha.

Vald: Planeering ütleb, et juurdepääsud saavad olema tagatud. Detailplaneeringu põhijoonisel oleva ruudulise ala piiresse on võimalik uut hoonet kavandada. Parkla, teede ja uue hoone täpsed asukohad selguvad kultuurimaja ideekonkursil ja edasisel projekteerimisel.

Naabrid: Ala on risti rästi trasse täis. Uus tee on planeeritud üle hüdrandi. Roheala peab jääma. Kiirabiauto ei pääse välja, kui on kultuurimajas üritused. Kultuurimaja võiks tulla sama koha peale, kus on praegu.

Valli 3 omaniku ettepanek - tee peab tulema eemale, sama koha peale, kus on. Detailplaneeringuga on juurdepääsutee kavandatud 3 m kaugusel. Ettepanek on kavandada tee vähemalt 8 m kaugusele kinnistu

piirist.

Vald: Tegelikult on juurdepääs Valli tänavalt olemas, servituut on seadmata. Kas kultuurimaja poolt on vaja juurdepääsu, et teenindada kuure? See hakkab oleme ühele kinnistule viiv tee.

Rookopli 16, 14 – Planeeringuga on juurdepääs ette nähtud loode nurgast, võttes aluseks kehtivat detailplaneeringut. Kehtiva dp järgi ei ole vald taganud juurdepääsu. Soov on, et jääb see lahendus, mis on täna. Juurdepääs võiks olla läbi teenindava parkla. Vastasel juhul on vaja Rookopli 16 kinnistu loogika ja haljastus ümber teha. Rookopli 14 omanikud käivad üle Valli tn 1a oma kinnistule. Rookopli 14-le on ka kehtiva dp-ga juurdepääs kultuurikeskuse kinnistult.

Vald: Võime kaaluda varianti, et Rookopli 14 ja 16 kinnistutele juurdepääs kavandatakse põhjakülje asemel lõunast. See eeldab Keskkonnaametilt nõusoleku saamist autosilla ehitamiseks üle Liiva oja (lillepoe juurest).

Rookopli 16 – meid selline lahendus rahuldaks. Rookopli 14 kohta ei oska öelda.

Ettepanekud DP eelnõule:

Valli tn 3, Tiigi tn 4 ja Rookopli tn 16 kinnistu omanike arvamuste ja ettepanekute kirjad on protokolli lisades.

Vald konsulteerib planeerijaga ning annab tehtud ettepanekutele vastused hiljemalt 4. septembriks 2024.

Kirjalikult esitatud ettepanek, arvamus, seisukoht	Kirjalik vastus
<p>Tere.</p> <p>Edastan arvamuse Rookopli 18 detailplaneeringu eskiisi kohta:</p> <p>- ei näe otsest vajadust, et kultuurikeskusega piirnevate elamukruntide ligipääsud peaks perspektiivselt lahendama servituutidega üle Rookopli 18 kinnistu. Allika tn 1 krundilt saaks teha otsepääsu piirnevale Tiigi tänavale, pole mingit mõõdapääsmatut vajadus et see tuleks planeeritava kergliikustee algusesse rajada (eriti kui arvestada, et ligipääsuvajadus võib olla ka suurema sõiduki kui sõiduautoga). Rookopli 14 ja 16 kruntidelt oleks loogiline teha ligipääs üle valla omandis oleva Rookopli 14a maaüksuse otse Valli tänavale - 14a maaüksusel nagunii mitte mingit muud kasutust olla ei saaks ning siis leiaks üks vallale kasutu ja seisev maatükk reaalse kasutuse, mille võiks ka teed kasutavate kruntide omanikele müüa, et nad saaks selle võrra oma kruntide pindala suurendada. Ainus, mis ehk võiks jääda ligipääsuga kultuurikeskuse krundilt, võiks olla Tiigi tn 4 krunt, kuigi ka sellel on tegelikult olemasolev ligipääs piirnevale tänavale olemas.</p> <p>- eskiisi seletuskirjas on välja toodud, et 500m raadiuses on 130 parkimiskohta, mistõttu puudub vajadus kultuurikeskusele sisuliselt oma parkla rajamiseks (v.a töötajad, esinejad jne). Esiteks on raske nõustuda selle väitega, et vaadeldava 500m raadiusega ala sees on 130 avaliku kasutusega parkimiskohta - ma ise ei suuda sellist numbrit kuidagi kokku saada. Kui selle numbri hulka on arvatud ka lasteaia, kooli, Pika maja jms parkimiskohad, siis kohalikke olusid tundes võib kindlalt väita, et keegi ei hakka kunagi nii kaugele oma autot parkima. Reaalsus on see, et kui kultuurikeskuses toimuva sündmuse ajal mõistlikus kauguses parkimiskohti ei ole, siis pargitakse sinna kuhu saab - nt pargitakse täis Hiiu poe esine parkla (erakinnistu), nn. roheline maja tagune ala (erakinnistu), tenniseväljaku parkla (erakinnistu) kultuurikeskust ümbritsevate tänavate ääred jms kohad, mis tegelikult avalikuks parkimiseks mõeldud ei ole. Ehk et eskiisis toodud analüüs ei ole minu hinnangul piisav tõestamiseks, et kultuurikeskuse juurde pole oma parklat vaja. Kui juba praegu on suuremate sündmuste ajal kogu kultuurikeskuse parkla ja piirnevad tänavääred sõidukeid täis, siis ei ole loogiline, et suurema maja ja</p>	<p>Olete esitanud Hiiumaa Vallavalitsusele 11.08.2024 kirja (registreeritud Hiiumaa Valla dokumendiregistris nr 9-6.1/1467) arvamustega Rookopli 18 detailplaneeringu eskiisile. Hiiumaa Vallavalitsuse seisukohad ja selgitused arvamustele ja ettepanekutele on järgmised:</p> <p>Juurdepääsud. kultuurikeskuse naabermaaüksustele Rookopli 18 detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud kehtiva Rookopli 14 ja 16 ning Valli tn 1a kinnistute detailplaneeringuga, mille kohaselt on nendele kruntidele ligipääs vaja tagada läbi Rookopli 18 kinnistu. Nende kinnistute juurdepääsude muutmise osas on läbirääkimised maaomanikega käimas. Ühe variandina on kaalumisel ka juurdepääsuteede jaoks reservis olevate vallale kuuluvate maatükkide kasutamine ning juurdepääsu planeerimine Valli tänavalt. Allika tn 1 kinnistult saaks teha otsepääsu Tiigi tänavalt, kuid selleks on vaja rajada uus mahasõit ja truup üle kraavi. Vald ei soovi kultuurimaja muutmiselega võtta lisaks kohustusi, mida oleks võimalik vältida. Lõplik juurdepääsude lahendus selgub koostöös naabermaaüksuste omanikega ning erinevaid võimalikke variante kaaludes.</p> <p>Parkimine. Detailplaneeringu kontaktvõondi analüüsis on välja toodud, kus paiknevad parkimisalad, mida saab kasutada erinevate ürituse ajal. Analüüs järgib muuhulgas "Linatänavad" standardi nõudeid. Kui osa parkimiskohtadest on kavas paigutada üldkasutatavatele aladele (väljakud, tänavad, jne), vähendatakse vastavalt krundi parkimiskohtade kohustust. Sama standardi tabel 9.5 ütleb et kultuuriehitise puhul on soovituslik maksimaalne parkla kaugus ehitisest 150 m, samas massiürituse puhul kuni 500 m. Standardikohased</p>

suuremate sündmuste puhul autode hulk väheneb. Peame arvestama ikkagi sellega, et tegu ei ole mitte Kärkla, vaid Hiiumaa kultuurikeskusega, ning kinoseanssidele, teatrietendustele ja muudele sündmustele tullakse autodega üle Hiiumaa, mitte ainult Kärklast. Seega on ettepanek eskiisis toodud analüüs parkimiskohtade osas üle vaadata ja näha planeeritava kultuurikeskuse juurde ette arvestatav kogus parkimiskohti ka kultuurikeskuse külalistele.

Tean, et hiljuti on algatatud ka Tiigi tn 3 maaüksuse detailplaneering, kuhu on mingis ulatuses ette nähtud parkla rajamine. Tahaks küsida, et kus on loogika kui nähakse ette parkla rajamine kultuurikeskusest kaugemal paiknevale riigi maale (mille omandamiseks tuleb see maa riigilt välja osta, st tegu on täiendava kuluga) kui samal ajal on Rookopli 18 kinnistul piisavalt ruumi, et toosama parkla rajada kultuurikeskuse enese krundile? Kas poleks mõistlikum kogu Tiigi 3 krunt jätta elamute/ridaelamute püstitamiseks, mis tooks piirkonda rohkem elanikke ja sobituks piirkonna maakasutust silmas pidades paremini?

- mul ei ole ehk enesel selle osas ka head lahendust, aga mis saab sellest Rookopli 18 krundi osast, mis ulatub vastu Valli tn 1a? Kui planeeringu eskiisis nähakse ette 1 põhihoone ja on öeldud, et see peab jääma krundi väljakupoolsesse ossa, siis ei näe ma ka mingit põhjust-vajadust määrata tolele Valli tn 1a poolsele küljele üldse hoonestusala. Äkki peaks hoopis sinna parkla planeerima? Või äkki peaks hoopis selle tüki välja lõikama ja vald selle krundina maha müüma - see on piisavalt suur ala, et sinna mahuks üks elamukrunt, mille ligipääsu saaks samuti lahendada Rookopli 14a kaudu. Või kui sinna krundi ossa võiks tulla perspektiivselt dekoratsioonide ladu vms kultuurikeskuse tegevust toetav hoone, siis peaks selle vajaduse- võimaluse ka kohe välja tooma (nt suurendama suurimat hoonete arvu ja pindala), sest hilisema soovi korral tuleb hakata planeeringut muutma.

- praegusel perioodil toimub Kärkla uue lasteaia detailplaneeringu koostamine ja seal on üheks arutelukohaks see, et ei soovita korraldada avalikku arhitektuurikonkurssi, sest vastavalminud põhikooli ehituse näitel võib konkurss kaasa tuua sellised arhitektuursed lahendused, mis löövad ehitushinnad üles. Võttes arvesse nende arutelude sisu (ning olles veendunud, et antud otstarbe ning keskväljakuäärse asukoha tõttu tuleb uue kultuurikeskuse projekteerimise eelselt kindlasti läbi viia avalik arhitektuurikonkurss), tuleks käesolevas Rookopli 18 krundi detailplaneeringus täpsemalt määratleda arhitektuursed tingimused, mis saaksid olla aluseks avaliku arhitektuurikonkursi korraldamisel. Hetkel on deaailplaneering ainus võimalus taoliste tingimuste määramiseks, vastasel korral ootavad hilisema konkursi tulemusi samuti ees tõdemused, et ühe või teise konkursitöö arhitektuursed lahendused on elluviimiseks ebamõistlikult tehniliselt keerukad või kallid. Kas on kaalutud praeguse planeeringu koostamise etappi ja arhitektuursete tingimuste väljatöötamise kaasata eksperdid Eesti Arhitektide Liidust (kellega tuleb hilisema avaliku arhitektuurikonkursi korral niiehknaa koostööd teha)?

- planeeringu koostamise raames peaks selgeks saada ka see, et mis on Tiigi 2 maaüksusel paikneva alajaama saatus

parkimiskohtade arvud on eskiisi seletuskirjas välja toodud. Detailplaneeringuga soovitakse säilitada kultuurimaja ümbruses võimalikult palju haljastust ning vältida suurte alade katmist kõva pinnaga. Kultuurimaja tegevused peavad saama laieneda ka õuealale ning krundil liikumine peab jääma eelkõige jalakäijatele ning kergliiklejatele. Seetõttu on võetud eesmärk tagada kultuurimaja krundil parkimisvõimalus vaid invaliididele, esinejatele ja teenindavale transpordile. Kärkla keskuse piirkonnas on korrastatud hulk parkimiskohti ning lähiaastatel kavandatakse juurde ehitada veel näiteks Turu 1 ja Hiiu 1a kinnistutele. Kultuurimajas toimuvad suuremad sündmused enamasti nädalavahetustel või argiõhtutel peale tööpäeva lõppu. Seega on mõistlik keskuse piirkonnas olevaid parkimiskohti kasutada erinevate asutuste teenindamiseks ja vältida õhtul asutuste juures kasutult seisvaid parkimisalasid. Kui parkimiskohti jääb tulevikus tõesti puudu, saab korraldada suuremate sündmuste ajal inimeste liikumist ühistranspordi abil äärealade ja keskuse vahel.

Seni kasutamata Rookopli 18 kinnistu osa ja ideed selleks. Uue kultuurimaja ruumiprogramm peab sisaldama ka kultuurikeskuse toimimiseks vajalike dekoratsioonide ladustamise pinda. Eraldi laohoonet krundile ehitada ei plaanita. Kultuurimaja krundi osa, mis praegu on sisuliselt kasutamata (naabrite juurdepääsuteed ja võsa) on plaanis kasutusele võtta uue kultuurimaja idee väljatöötamisel. Uus hoone võib paigutada krundil tänase hoonega võrreldes teise kohta ning kogu krundi pind peaks saama kasutada kultuuritegevusteks (näitused, kammerkontserdid, võimlemishommikud jmt). Väli-alade kasutuse ettepanek esitatakse koos hoone ideelahendusega.

Detailplaneeringus määratud tingimused. Detailplaneeringu koostamisel on antud võimalikult vähedetailsed arhitektuursed ja tehnilised tingimused, et need tingimused ei seaks arhitektuurivõistlusel ebavajalikke piiranguid. Eesmärk on, et arhitektuurikonkursi lahendused võimalikult lenukad oleksid. Projekteerimise lähteülesande ja arhitektuurivõistluse võistlusülesande koostamisel kaasatakse kindlasti Eesti Arhitektide Liit. Lasteaed ja põhikool on funktsioonilt siiski erinevad asutused võrreldes kultuurikeskusega. Tegemist saab olema Hiiumaa kultuurikeskusega, mis hakkab kujundama terve Hiiumaa mainet, seega võiks nii hoone kui selle ümbrus olla eriline ja meeldejääv.

<p>- kas see üldse veel toimub alajaamana, kas Elektrilevil on plaan seda rekonstrueerida ja jätkuvalt kasutusse jätta vms. Juhul kui see on võimalik, siis tänapäeval pigem rajatakse alajaamad ning muu tehniline taristu hoone/objekti koosseisus ilma eraldiseisva maaüksuse või ehitisega (nt planeeritavast hoones on alajaama jaoks eraldi väljast sissepääsuga tehnoruum vms). Äkki on uue kultuurikeskuse elektritarbimine sedavõrd suur, et tuleb vedada hooneni uus toitekaabel hoopis kusagilt mujalt. Ja kui Elektrilevi ei vaja enam selles asukohas taolist ehitist, siis võiks selle lammutamise ette näha ja ning koostöös Elektrileviga näha ka ette selle maaüksuse tulevik - kas see liidetakse perspektiivselt kultuurikeskuse krundiga või hoopis piirneva liikluspinnaga, kas võiks sinna asukohta näha ette juurdepääs parklasse vms.</p> <p>Lugupidamisega Arno Kuusk</p>	<p>Alajaam Tiigi 2 kinnistul. Eskiisi koostamise etapis ei ole tehnovõrkude valdajatega koostööd alustatud, seega ei ole võimalik antud küsimustele vastust anda. Detailplaneeringu eskiisi koostamisel sai otsustatud, et esmajärjekorras korraldame eskiisile avaliku väljapaneku, kogume kokku arvamused ja ettepanekud, millest lähtuvalt saame detailplaneeringu põhilahendust koostama hakata ning täpsemaks minna.</p>
<p>Tere. Oleme tutvunud koosoleku protokolliga, mis toimus 13.08.24. Lähtudes koosolekul toimunud arutelust ja protokollitud otsustest ja arutelu käigust, soovime et detailplaneeringu kinnitamisel ja projekteerijale üle andmisel võetakse arvesse järgmist:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringus ettenähtud servituudiga sõidutee nihutada naabrite aedadest vähemalt 8m kaugusele, et säiliks normaalsed elutingimused naaberkruntide elanikele. 2. Vajadus säilitada koduse valve kiirabi autole parkimiskoht planeeritava parkla ja Tiigi-4 sissesõidutee kõrval. 3. Projekteerimisel võtta arvesse tänapäevast roheliikumist ja elukeskkonna säilitamist, säilitada olemasolev hästi hooldatud, kujundatud, vabariigi presidendi poolt auhinnatud roheala, planeeritava parkla ja Tiigi-4 krundi vahel. (mitte viia seda asfaldi alla). Pealegi praegusel kokkukõhu perioodil vältida mõttetut ja kallist olemasolevate kanalisatsiooni, elektri ja veetrasside ümbertõstmist, mis ei ole odav töö. 4. Väitele et oleme tasuta saanud kasutada linna maad väidame vastu et oleme tasuta ka hooldanud ja kujundanud seda maad. 5. Rookopli 18 krundi omanikel võtta arvesse, et kultuuri toomisel oma krundile, ka naabrid soovivad edaspidi turvalist ja meeldivat elukeskkonda, kuna on algatatud detailplaneering ka Tiigi-3 krundile parkla ehitamiseks, mis peaks edaspidi rahuldama kultuuriüritustele tulevate klientide autodele kohad ja kus täielikult puudub roheala, muutub Tiigi-4 elanike elukeskkond nii idasst kui lõunast heitgaasidega saastatuks. <p>Lugupidamisega Tiigi-4 elanikud : Leedi Haavapuu, Aivo Haavapuu, tulevased elanikud Priit ja Ida-Maria Haavapuu pisiperega.</p>	<p>Olete esitanud Hiiumaa Vallavalitsusele 15.08.2024 kirjalikult arvamused ja ettepanekud Rookopli tn 18 katastriüksuse detailplaneeringu eskiisile. Ettepanekud puudutavad juurdepääsutee paiknemist ja roheala säilitamist. 13.08.2024 toimunud arutelul selgitasime, et praeguses olukorras pool kultuurimaja kinnistut on sisuliselt kasutusel juurepääsuteedena naaberkinnistutele, mis vähendavad oluliselt võimalusi uue kultuurimaja asukoha muutmiseks ning uute ideede otsimiseks. Uue lahenduse otsimisel soovib kohalik omavalitsus kasutada kogu krunti, et parimal moel paigutada hoone ja võimaldada kultuuritegevusi ka hoovialal. Parkla ja juurdepääsutee asukoht sõltub sellest, millise kujuga ja kuhu paigutub uus hoone. Kavandatav juurdepääsutee ei ole planeeritud kvartalit läbivaks liikluseks, vaid külgnevate elamute juurdepääsuks, st väga väikese liikluskoormusega teeks. Lisaks toome välja, et Tiigi tn 4 kinnistule on olemasolev juurdepääs ka Valli tänavalt. Hiiumaa Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu põhijoonisel Tiigi tn 4 kinnistu jaoks juurdepääsutee asukohta ei muudeta. Detailplaneeringu põhijoonisele lisatakse märkus, et tee asukoht joonisel on indikatiivne ning sõltub kultuurimaja ja välialade ideelahendusest, millega antakse hoonele konkreetne asukoht. Samuti lisatakse koostatava detailplaneeringu seletuskirja nõue, et kultuurimaja hoone paigutusel ja välialade kujundamisel tuleb arvestada suurte elujõuliste puude säilitamise vajadusega ning võimalusel planeerida juurdepääsutee erakruntide piirist vähemalt 8 m kaugusele.</p>

<p>Tere!</p> <p>Tutvustame protokolliga. Väide, et Valli tänava poolt on juurdepääs olemas ei ole tõene, kuna jah, jalgsi väga mugav kasutada ja alati läbitav. Sõiduautoga võimalik tulla kuni krundipiirini siis järgneb umbes 1.5 meetrine kitsas ala ja edasi saab ainult jalgsi. Seega autoga hoovi jõudmine Valli tn poolt välistatud, rääkimata suurematest sõidukitest (kiirabi, tuletõrje, haagisega sõiduk või muud veoautod). Seega Valli tn poolt pääsme oma krundile jalgsi. Lisaks sellele sõidame läbi kahe asutuse territooriumi, et enda hoovini jõuda, argipäevadel on mõlema asutuse parklad sõidukeid täis pargitud ja päevasel ajal on sealtpoolt lähenedes kojupääsemine tihti raskendatud ja lihtsam on kasutada Tiigi tn poolset juurdepääsu. Huvitava faktina toon välja, et isegi Google Maps nimatab Tiigi tn poolse sissesõidu Valli tn osaks. Protokollist jääb mulje, nagu kasutaksime Tiigi tn poolset sissesõitu üksnes kuuride teenindamiseks, siis nii see kindlasti ei ole, põhimõtteliselt käib kogu elu ja igapäeva toimetused just krundi selle külje pealt ja nii juba aastakümneid. Ja nagu tee protokollis toonitate, et uus loodav tee hakkab olema ühele kinnistule viiv tee, ja siis meil on samasugused õigused nagu kõigil teistel Kärda elanikel jõuda oma kinnistult linna tänavatele ja neid kasutada. See, et asume teiste kinnistute vahel, mitte tänava ääres on paratamatus ja seda ei muuda. Seega Tiigi tn poolt väljapääs on meile normaalse elu funktsioneerimiseks hädavajalik. Lõpetuseks nimetan veel uue juurdepääsu ehitamisel endapoolsed nõudmised. 1. Tee peab jääma krundipiirist vähemalt 8m kaugusele. 2. Tee peab olema piisavalt lai, et hoovi mahuks manööverdama suurem sõiduk (päästeamet, kiirabi, haagisega sõiduauto, veoauto). 3. Tee tasapind ei tohiks tõusta kõrgemale, kui on Valli 3 kinnistu maapinna keskmine kõrgus, vältimaks vihmarohketel perioodidel hoovi üleujutamist (probleem on juba täna päris tõsine). Uue loodava tee servas peaks olema kraav, mis aitaks liigset vett edasi jõkke viia. Eelnimetatud punktid on täna toimivad ja peavad seda olema ka tulevikus. Lugupidamisega, Lauri Merimaa Valli 3</p>	<p>Olete esitanud Hiiumaa Vallavalitsusele 15.08.2024 kirjalikult arvamused ja ettepanekud Rookopli tn 18 katastriüksuse detailplaneeringu eskiisile. Ettepanekud puudutavad juurdepääsuteega seotud tingimusi.</p> <p>13.08.2024 toimunud arutelul selgitasime, et praeguses olukorras pool kultuurimaja kinnistut on sisuliselt kasutusel juurepääsuteedena naaberkinnistutele, mis vähendavad oluliselt võimalusi uue kultuurimaja asukoha muutmiseks ning uute ideede otsimiseks. Uue lahenduse otsimisel soovib kohalik omavalitsus kasutada kogu krunti, et parimal moel paigutada hoone ja võimaldada kultuuritegevusi ka hoovialal. Parkla ja juurdepääsutee asukoht sõltub sellest, millise kujuga ja kuhu paigutub uus hoone. Kavandatav juurdepääsutee ei ole planeeritud kvartalit läbivaks liikluseks, vaid külgnevate elamute juurdepääsuks, st väga väikese liikluskoormusega teeks.</p> <p>Hiiumaa Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu põhijoonisel Valli tn 3 kinnistu jaoks juurdepääsutee asukohta ei muudeta. Detailplaneeringu põhijoonisele lisatakse märkus, et tee asukoht joonisel on indikatiivne ning sõltub kultuurimaja ja välialade ideelahendusest, millega antakse hoonele konkreetne asukoht. Samuti lisatakse koostatava detailplaneeringu seletuskirja nõue, et kultuurimaja hoone paigutusel ja välialade kujundamisel tuleb arvestada suurte elujõuliste puude säilitamise vajadusega ning võimalusel planeerida juurdepääsutee erakruntide piirist vähemalt 8 m kaugusele. Täpsem juurdepääsutee lahendus (paiknemine, laius ja sadavee juhtimine) täpsustatakse tee ehitusprojekti.</p>
<p>14.08.2024. Tere, aitäh, protokoll käes.</p> <p>Arutasime eile õhtul veel võimalike juurdepääsuteede asukohtasid ning lisaks koosolekul protokollitud variandile oleme valmis juurde lisama ka teise, meid rahuldava võimaluse. Alternatiivse variandina pakume välja lahenduse, et sissepääsu võib tekitada krundi põhjaossa, aga selleks tuleks samuti rajada üle jõe sild, aga kuna selle lahendusega kaasnevad krundile sissepääsurajatiste ümberehitustööd, siis selle variandiga oleme nõus juhul kui nende tööde maksumus kompenseeritakse meile Rookopli 18 ehitusprojekti raames Hiiumaa vallavalitsuse poolt.</p> <p>Variant A argumendiks soovime lisada juurde veel järgneva lause: Rookopli 14-16 maja on Kärda kalevivabriku aegne elamu, seega krundi loogika just kultuurimaja poolse sissekäiguga on toimunud juba üle 120 aasta. Ka majad on vastavalt krundile asetatud.</p>	<p>Olete esitanud Hiiumaa Vallavalitsusele 14.08.2024 kirjalikult arvamused ja ettepanekud Rookopli tn 18 katastriüksuse detailplaneeringu eskiisile. Oma kirjas selgitate, et Rookopli 14 ja 16 hooned on Kärda kalevivabriku aegsed elamud, ligipääs kinnistutele on toimunud juba üle 120 aasta praeguse kultuurimaja poolt ja hooned on vastavalt kinnistutele asetatud. Oma kirjas teete alternatiivsed ettepanekud võimalikeks juurdepääsudeks Rookopli 16 kinnistule, kirjale on listaud selgitav skeem. Toote oma kirjas välja, et olete nõus sissepääsu rajamisega Rookopli 16 kinnistule loodest, kui sissepääsurajatiste ümberehitustööde maksumus kompenseeritakse teile Hiiumaa vallavalitsuse poolt.</p>

Detailplaneeringuga on läbi planeeritava kinnistu tagatud juurdepääsud Tiigi tn 4, Allika tn 1, Valli tn 3 ja Rookopli tn 16 ja 14 kinnistutele. Juurdepääsuteede planeerimise aluseks on võetud ka kehtiv Rookopli tn 14 ja 16 ning Valli tn 1a kinnistute detailplaneering (Dagopen töö nr 05-79).

13.08.2024 toimunud arutelul selgitasime, et praegune olukord on selline, et pool kinnistust on sisuliselt kasutusel juurepääsuteedena naaberkinnistutele, mis vähendavad oluliselt võimalusi uue kultuurimaja asukoha muutmiseks ning uute ideede otsimiseks. Uue lahenduse otsimisel soovib kohalik omavalitsus kasutada kogu krunti, et parimal moel paigutada hoone ja võimaldada kultuuritegevusi ka hoovialal. Parkla ja juurdepääsutee asukoht sõltuvad sellest, millise kujuga ja kuhu paigutub uus hoone.

Oleme kaalunud erinevaid juurdepääsuvõimalusi erakinnistustele, sh uue autosilla rajamist üle Liiva oja ning kehtiva detailplaneeringu kohaste juurdepääsuteede väljaehitamist. Uue autosilla rajamine üle Liiva oja võib põhjustada kvartalit läbiva transiitliikluse tekkimist, kuid seda soovime vältida, et tagada elanike jaoks vaiksem ja puhtam keskkond ning võimaldada kultuuritegevuste laienemist kultuurimaja vahetusse ümbrusesse. Autopääsu toomine kultuurimaja põhjaküljele, lillepoe tagant, vähendab võimalust autovaba ohutu ruumi loomiseks kultuurimaja keskväljaku poolsele küljele.

Tutvumiseks saadetud detailplaneeringu eskiislahenduse järgne sissesõit loodest ja Teie poolt üle uue rajatava silla sissesõit põhjast on sisuliselt sama sisuga.

Hiumaa Vallavalitsus on seisukohal, et kuna juurdepääsud Valli tn 3 ja Tiigi tn 4 kinnistutele tuleb lahendada üle Rookopli 18 kinnistu, siis kõige otstarbekam on pikendada loodavat juurdepääsuteed kuni Rookopli 14 ja 16 kinnistuteni ning välja ehitada kehtiva detailplaneeringu kohane juurdepääsutee vallale kuuluva kinnistu Rookopli 14a põhjaosas. Autopääs Rookopli 16 kinnistule tagatakse krundi põhjaküljest vastavalt Kärda linnavalitsuse 12.04.2006 nr 114 kehtestatud Rookopli tn 14 ja 16 ning Valli tn 1a kinnistute detailplaneeringule. Detailplaneeringu kohase jalakäigu silla asemele autosilda käesoleva planeeringuga ei kavandata.

C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID

Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:20 000
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:3000
Joonis 3. Olemasolev olukord	M 1:500
Joonis 4. Põhijoonis planeeritud tehnovõrkude, maakasutuse ja kitsendustega	M 1:500
Joonis 5. Maksimaalse mahu 3D joonis	
Joonis 6. Illustreeriv joonis	