

1. SELETUSKIRI

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Hiiumaa Vallavolikogu otsus 21. september 2023. a. nr. 149 „Kärdla linnas Linnume 4 ja 4a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ning Lisa 1 „Lähteseisukohad Kärdla linna Linnumäe tn 4 ja 4a maaüksuste detailplaneeringule.“

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja algatamise taotleja on Meelis Tamme.

1.1.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimiseseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
2. Atmosfääriõhu kaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. jaanuar 2017. a.).
3. Ehituseseadustik¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01.08.2014. a., osaliselt 01.01.2015. a. ja 01.08.2017. a.).
5. Looduskaitseeseadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 10.05.2004. a.).
6. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. september 2010. a.).
7. Veeseadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01.10.2019. a.).
8. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (Riigikogu seadus, 23.02.2023. a. otsus nr. 263. a.).
09. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse ministri käskkiri 20. märts 2018. a. nr. 1.1-4/65).
10. Kärdla linna üldplaneering (kehtestatud 21. juuni 2012.a. määrusega nr. 35).
11. Hiiumaa Vallavolikogu otsus 21. september 2023. a. nr. 149 „Kärdla linnas Linnume 4 ja 4a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“
Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Kärdla linnas Linnumäe 4 ja 4a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ juurde.
Lisa 1 „Lähteseisukohad Kärdla linna Linnumäe tn 4 ja 4a maaüksuste detailplaneeringule.“
12. Transpordiameti e-kiri 13. juuli 2023. a. nr. 7.2-3/23/15564-1. „Kiri.“
13. Muinsuskaitseameti kiri 18. juuli 2023. a. nr. 5.1-17.5/1323-1 „Muinsuskaitseameti seisukoht detailplaneeringu algatamise kohta.“
14. Keskkonnaameti kiri 31. juuli 2023. a. nr. 6 2/23/14679 2 „Seisukoht Linnumäe 4 ja 4a kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“
15. Telia Eesti AS 23. oktoober 2023. a. „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38343070.“
Lisa 1 „Asendiplaan Linnumäe 4 4a.“
16. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kiri 31. oktoober 2023. a. nr 14-3/2783-1 „Arvamus Linnumäe tn 4 ja Linnumäe tn 4a kinnistute detailplaneeringu algatamise otsuse kohta.“
17. Elektrilevi OÜ 03. november 2023. a. „Tehnilised tingimused 461141.“
Lisa 1 „Skeem.“
18. Kärdla Veevärk AS 15. detsember 2023. a. nr. 2308 „Tehnilised tingimused.“
Lisa 1 „TT skeem.“
19. Hadwest OÜ poolt 23. aprill 2024. a. koostatud "Linnumäe tn 4 ja Linnumäe tn 4a kü-te topo-geodeetiline uuring" asendiplaani M 1 : 500, töö nr. T-24-131.
20. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.2 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE SAAVUTAMISEKS, SEALHULGAS VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUTELE

Detailplaneeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele Hiiu maakonnaplaneering 2030+ ja Kärdla linna üldplaneering.

Maakonnaplaneeringu eesmärk on toetada maakonna ruumilist arengut, mis tagab tasakaalustatud ruumilise asustusstruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna rahvaarv pikemas perspektiivis kahaneb ja vananeb; tasakaalustada riiklikke ja kohalikke huvisid, arvestades seejuures kohalike arenguvajaduste ja -võimalustega. *Maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele. Maakonnaplaneering käsitleb ka ruumilisi väärtuseid (elukeskonna väärtused, majanduskeskkonna väärtused ja looduskeskkonna väärtused).*

Hiiumaal on maakonnakeskuseks Kärdla linn, mis on ühtlasi saare tõmbekeskus ja linnalise asustusega ala.

Hoonestuse kavandamise põhimõtted ja kasutustingimused:

- Hoonestuse kavandamisel linnas eelistada olemasolevate hoonestusalade tihendamist, seejuures säilitades neile iseloomulik struktuur, ning osaliselt väljaehitatud piirkondade terviklikku väljaarendamist.
- Sotsiaalobjektide (lasteaiad, kool, laste mänguväljak, hooldekodu jms) asukoha valikul arvestada, et need oleksid eemal müra- ja õhusaaste allikatest. Objektide kavandamisel arvestada universaalsidaini põhimõtetega.

- Kaaluda võimalusi tehnilise taristu (vesi, kanalisatsioon, teed) ühendamiseks ühisesse süsteemi.
- Hoonestuse kavandamisel hajaasustuses analüüsida, kas ala on kaetud ühistranspordivõrgustikuga või kas on võimalik ning majanduslikult otstarbekas ala ühistranspordiga ühendamine.
- Analüüsida, kust hakatakse tarbima teenuseid, sh. lastehoiu ja koolivõrgu kättesaadavust.

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala Kärkla väärtuslikule maastikule. Väärtuslike maastike kaitse tagatakse neile seatud kasutustingimuste täitmisega, mida on oluline arvestada nii üldplaneeringute koostamisel kui ka erinevate arendus- ja majandustegevuste kavandamisel. Väärtuslike maastike säilimine sõltub paljudest, eeskätt majanduslikest teguritest, millest olulisemad on põllumajanduse tasuvus ning toetuste taotlemise tingimused.

Lääne-Eesti vesikonnas oluliseks üleujutusohuga tiheasustusalal asuvaks riskipiirkonnaks on nimetatud Kärkla linn. Maandamiskava kohaselt on maakonnaplaneeringuga kavandatud perioodil, üleujutuse tõenäosus 10 aasta jooksul 10% ning ulatus ca 5 ha. Üleujutusohuga seotud riskipiirkondadesse jäävate elanike arv on sellisel juhul 18 inimest. Kärkla linnas on üleujutuseohu põhjusteks:

- 1) pikaajaliste rohkete sademete või lumesula tõttu üleajavad väiksemad jõed, ojad ja järved;
- 2) veekindlatelt aladelt kiiresti äravoolav vihmavesi või lumesulamisvesi, mis on tavaliselt koostoimes tõrgetega sademeveekanalisatsioonis.

Üleujutusriski aladele jäävate tundlike objektidena on üleujutuste maandamiskavas välja toodud asutused/ehitised, kus üleujutus takistab operatiivteenistuste, haiglate, lasteaedade, koolide ja avalikõiguslike hoonete tööd ning üleujutuse riski vähendamiseks on vajalik kasutada erimeetmeid (näiteks õppuseid ja koostada evakueerimisplaan). Olulised on ka sadamad ja muu infrastruktuur (teed, elektriliinid), mis võivad olla üleujutuse toimumise ajal ohustatud. Seeläbi on takistatud või piiratud inimeste ja päästeteenistuse liikumine. Kärkla linna puhul planeeringu ajaperspektiivi silmas pidades sellised tundlikke objekte üleujutusealale ei jää. Samuti ei jää sellele alale kultuuriväärtusega objekte.

Käesoleva planeeringu raames on võimalik maakonnaplaneeringus toodud tingimusi täita vaid planeeringuala piires lahendatavate teemadega. Nimetatud lahendus tagab vastavuse maakonnaplaneeringu põhimõtetele.

Planeeringualal kehtib Kärkla Linnavolikogu 21. juuni 2012. a. otsusega nr. 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneering.

Üldplaneering määrab maakasutuse juhtotstarbed ning kasutus- ja ehitustingimused ehitustegevuseks. Üldplaneeringuga määratakse maakasutuse juhtotstarve üldisel tasandil valla ruumilise arengu põhimõtetest lähtuvalt, st. arvestades, milline on maakasutuse potentsiaal. Kus ehitustegevus on lubatud, kuid pole määratud juhtotstarvet, on soovituslik suund eelkõige elamumajandus, puhkemajandus, mahepõllumajandus, kohalikel traditsioonidel põhinev väiketootmine ja -ettevõtlus.

Kärkla linna üldplaneeringuga ei kavandata olulisi muudatusi väljakujunenud asustusstruktuuris. Ruumilises arengus nähakse integreeritult ettevõtluseks sobilikke piirkondi, elupaiku ning rohevõrgustiku osasid.

Kärkla linna ruumilise arengu põhimõtted:

- säilitatakse võimalikult palju looduskeskkonda, võimalusel integreeritakse tehiskeskkond looduslikuga;
- olemasolevat maakasutust võimaldatakse jätkata senises mahus;
- areng kavandatakse mahus, mis ei ületa keskkonna taluvuspiire;
- linnaruumi terviklikkuse säilitamiseks kehtestatakse ehitiste mahtude, paiknemise ja funktsioonide määramise üldised põhimõtted;
- miljöväärtusliku hoonestusala säilimise tagamiseks seatakse täiendavaid üldisi tingimusi ja piiranguid;
- arendatakse ja laiendatakse avaliku kasutusega ehitisi ja alasid;
- olulisel kohal majanduselu elavdamisel on ettevõtluskeskkonna mitmekesistamine ja turismimajanduse arendamine (sh Kärkla sadama taastamine);
- stabiilse arengu eelduseks on taristu järjepidev kaasajastamine.

Üldplaneering ei ole aluseks planeeritava maa-ala ega maaüksuste ehitustegevusele - ehitustegevuse aluseks on detailplaneering, mis koostatakse üldplaneeringu ala väiksema osa kohta. Läbi detailplaneeringus ette nähtud tegevuste viiakse ellu üldplaneeringu eesmärgid.

Juhtfunktsioon on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav sihtotstarve, mis määrab kindlaks edaspidise maakasutuse põhisuunad. Juhtfunktsiooniga määratud alal on kogu tegevus allutatud juhtfunktsioonist tulenevale eesmärgile. Üldplaneeringuga määratud juhtfunktsioone on arendustegevusel kohustuslik arvesse võtta. Üldplaneering ei muuda oluliselt Kärkla linna ruumilise arengu eesmärgi ega välja kujunenud asustuse ja taristu rajamise põhisuundi.

Kärkla linna üldplaneering määrab elamumaa juhtfunktsiooni kahe alafunktsioonina:

- EV - väikeelamumaa;
- EK - korterelamumaa.

Väikeelamumaa on määratud juhtudel kui maa-alal paikneb või sinna on kavandatud ühepereelamu, paariselamu või ridaelamu ja seda teenindavad abihooned. Hoone täpne tüüp määratakse detailplaneeringuga.

Elamumaa juhtfunktsiooniga maa-alade arendamise põhieesmärgid:

- selgelt piiritletavate elamualade eraldamine muu juhtfunktsiooniga maa-aladest;
- rahuliku ja turvalise elukeskkonna säilitamine ja arendamine;
- elukeskkonna kvaliteedi parandamine elukoha lähedal paiknevate rekreatsioonialade kavandamisega;
- elamupiirkondade ja linnalähedaste puhkemaastike vahelise kergliiklusteedevõrgustiku arendamine;
- miljöövääruslike alade säilitamine ja korrastamine.

Ehitamis- ja kasutamistingimuste all mõeldakse erinevate juhtfunktsioonidega alade üldiste arengusuundade ning kasutamist võimaldavate tingimuste määramist avalikust huvist, kehtivatest dokumentidest ning keskkonnasäästlikkuse põhimõtetest lähtuvalt.

Üldised nõuded projekteerimisele ja ehitamisele:

- Kärkla linn on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ja Planeerimisseaduses ette nähtud juhtudel peab täpsemad ehitiste projekteerimis- ja ehitustingimused määrama detailplaneeringuga;
- juhtudel kui detailplaneeringu koostamine ei ole kohustuslik, väljastab kohalik omavalitsus konkreetse ehitise projekteerimiseks projekteerimistingimused;
- ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi – see peab olema ehituskunstiliselt ja teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset situatsiooni ning ei tohi luua ohtu inimeste tervisele, varale ega keskkonnale;
- ehitiste püstitamisel tuleb järgida koostatud ehitusprojekti ning kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud ehitustegevust lubavas dokumendis sätestatud;
- ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus läheduses asuvate ehitiste remondiks ja hoolduseks, samuti tulekahjude, avariide ja õnnetuste likvideerimiseks;
- ehitise kõik väljaulatuvad osad peavad paiknema krundi piires, millel see asub, välja arvatud juhul kui naaberkrundile on kehtestatud selleks ette nähtud servituudid.

Üldplaneering määrab tingimused, millega peab arvestama detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste väljastamisel ning ehitusprojektide koostamisel:

- uutele maaüksustele, millel hooned ei paikne, ei tohi püstitada rohkem kui 3 hoonet;
- olemasoleva hoonestusega krundil võib hooned projekteerida ja püstitada kokku enam kui 3 juhul kui vähemalt pooltel piirnevatest kruntidest on olemasolevaid hooned enam kui 3;
- uue hoone maksimaalne kõrgus kuni 12 m maapinnast. Kui kõrgemat hoonestust võimaldab detailplaneering on enne üldplaneeringu kehtima hakkamist kehtestatud, on kõrgema hoone püstitamine vastavalt detailplaneeringule võimalik ka peale üldplaneeringu kehtima hakkamist (nt Kärkla sadamapiirkonna detailplaneering Hiiumaa turunduskeskuse rajamiseks, 2011);
- elamumaa juhtfunktsiooniga maa-alal on elamukrundi minimaalseks suuruseks 1500 m²;
- mitmepereelamute abihoonete rajamine tuleb lahendada komplekselt kõikide perede vajadusi arvesse võttes;
- elamualadel tuleb säilitada aedlinnaline üldmiljö, vajadusel rajada madal- ja kõrghaljastus;
- piirdeaedade püstitamisel soovituslik põhimaterjal puit; tänavapoolsesse külge ei ole lubatud rajada võrkaeda; lubatud on piirde puudumine või selle asendamine kuni 1,2 m kõrguse hekiga;
- ehitusõiguse määramisel peab arvestama väärusliku haljastusega;
- üldjuhul lahendatakse kogu parkimine maaüksuse piires, avalikult kasutatavale tänavale on lubatud parkimine sotsiaalmaa ja teatud juhtudel ärimaa juhtfunktsiooniga maa-alade puhul;
- tootismaa territooriumid peavad olema kinnised ning takistama kõrvaliste isikute juurdepääsu;
- tootismaadele kavandada kõrghaljastust puhvertooni loomiseks naaberaladega;
- kavandatud uute hoonete asukohas peab maapinna absoluutkõrgus olema vähemalt +1,5 m;
- krundi maapinna kõrguse muutmine üle 0,2 m juhul, kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutmine, võib toimuda naaberkinnisasjade omanike nõusolekul.

Arvestades Kärkla linna hoonestusmustrit ja võttes aluseks Kärkla linna üldplaneeringu KSH aruandes toodud soovitusi, määrab üldplaneering ehituskeeluvööndi ulatuse Läänemere rannas, Nuutri jõel ja Liivaojal vastavalt kehtivatele detailplaneeringutele või välja kujunenud ehitusjooneni (näiteks: olemasoleva hoonestuse või muu seaduslikult püstitatud maapealse ehitiseni).

Kärkla linnaga piirnev rand ja linna läbivate vooluveekogude kaldad on pidevalt kasutuses ja regulaarselt hooldatud. Territoriaalselt ning kogukonnana väikese linna territooriumil ei ole võimalik teostada ranna- ja kaldaaladel soovimatuid

tegevusi, mis jääksid märkamatuks ning võiksid kahjustada ranna- ja kaldaalasid. Lähtuvalt sellest ei ole ehituskeeluvööndi vähendamisel negatiivset mõju looduskoosluste säilitamise, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramise ning ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamise aspektist.

Kärdla linna haldusterritooriumil on rannas ja kallastel vaba liikumine ning juurdepääsud tagatud ning ehituskeeluvööndi vähendamine ei halvenda seda olukorda.

Kärdla linna haldusterritooriumi hoonestusmaht on aastakümnete jooksul väljakujunenud ning suuremahulisi uusehitisi ehituskeeluvööndisse jäävale maa-alale ei ole võimalik maaalade väikesuse tõttu ehitada. Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärk on eelkõige lihtsustada üksikute uute ehitiste (sh olemasoleva põhihoonestuse abihooned) püstitamist linna territooriumile ja korrastada üheselt arusaadavaks ehituskeeluvööndi kulgemise piir.

Kärdla linna üldplaneering määrab korduva üleujutusega ala piiriks tavalise veepiiri.

Võimalikest üleujutustest tingitud riskide vähendamiseks peab iga uus hoone paiknema asukohas, kus maapinna absoluutkõrgus on vähemalt +1,5 m.

Kärdla tänavad ja liikluskorraldus erinevad tavapäraste väikelinnade omast eelkõige selles osas, et linna ei sisene tupikuna üht kohaliku tähtsusega põhiteed, vaid seda läbivad riigimaanteed, mis on linnasisese liikluse põhitänavateks ja transiittrassiks Hiiumaa erinevate asukohtade vahel. Tänavate, ristmike, parklate, kergliiklusteede ja rattateede arengu täpsustamiseks koostatakse liikluskorralduse teemaplaneering.

Nimetatud tingimustega on arvestatud ka kehtivas detailplaneeringus. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud kehtivat üldplaneeringut arvestades; arvestatud on ja järgitakse strateegilistes planeerimisdokumentides toodud põhimõtteid.

Koostatava Hiiumaa valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala väikeelamu maa-ala maakasutuse juhtotstarbega alal, mis on üksikelamu (ühele leibkonnale kavandatud) ning muu elamuga arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud maa ja elamutevahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega ehitiste maa-ala.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas koostatava Hiiumaa valla üldplaneeringuga.

1.3 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringu üheks eesmärgiks on esitada ettepanek vähendada Kärdla linna üldplaneeringus kalda ehituskeeluvööndi ulatust huvitatud isiku taotluse alusel Linnumäe tn 4 maaüksusele planeeritud uue krundi hoonestusala ulatuses. Tegemist on kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringu muutmise Looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkt 2 tähenduses.

Vastavalt Planeerimisaduse §142 lõige 7 esitatakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek muuta kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringut kehtiva ehituskeeluvööndi osas.

1.4 RANNA EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast planeeringualal ning Kärdla linna üldplaneeringust, kus Linnumäe tn 4 ja Linnumäe tn 4a maaüksused asuvad detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ning maakasutuse juhtotstarve on pere- ja ridaelamu maa.

Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek muuta osaliselt Kärdla linna üldplaneeringut muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri vastavalt Põhijoonisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada Linnumäe tn 4 maaüksusele planeeritud Positsioon 2 krundile ühe üksikelamu ja ühe abihooned (kokku kuni 2 hoonet) rajamist üldplaneeringu järgsele alale, kus erandkorras läbi detailplaneeringu on võimalik taodelda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist lähtudes Looduskaitseaduse § 40 sätestatud korra ning viia vastavalt põhijoonisele muudatused sisse üldplaneeringusse.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Linnumäe tn 4 maaüksusel määratud pere- ja ridaelamu maa juhtotstarve, ala asub osaliselt kalda ehituskeeluvööndis ja piiranguvööndis. Üldplaneeringus ei ole Linnumäe tn 4 maaüksusel kalda ehituskeeluvööndit vähendatud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks kalda ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Üldplaneeringu kohaselt on Nuutri jõe kaldal ehituskeeluvöönd 50 m mere rannajoonest (tavaveepiirist).

01. aprill 2007. a. jõustunud Looduskaitseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude kalda ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja Looduskaitseaduse § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist. Looduskaitseaduse § 35 lõige 31 sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga.

Kärdla linna üldplaneeringuga on korduva üleujutusala piir määratud ning selleks on põhikaardile kantud veekogu piir.

Linnumäe tn 4 maaüksuse planeeringuala jääb osaliselt Nuutri jõe kalda ehituskeeluvööndisse.

Looduskaitseseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseseaduse § 38 lõige 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene ning sama seaduse § 38 lõige 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene, juhul, kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangu kohaselt määratakse käesoleva detailplaneeringuga ehitusõigus uute hoonete püstitamiseks (ühel krundil kokku kuni 2 hoonet), mistõttu on detailplaneeringu üheks eesmärgiks ehituskeeluvööndi vähendamine.

Looduskaitseseaduse § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Looduskaitseseaduse § 34. Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel on võetud arvesse, et:

- Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta eeldatavalt Nuutri jõe ega selle kallast võrreldes olemasolevaga. Tallinna Linnumäe tn 4 maaüksusele planeeritud Positsioon 2 krundi hoonestusala järgib ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoont ning asub nende suhtes pigem sisemaa poolses küljes. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on tehtud alal, kus varasemalt on rajatud erinevad hooneid (ja võimalik, et ka rajatisi). Varasemad hooned on tänaseks on lagunenud või hävinenud ning nendest on alles aainult vundmentide varemed. Planeeringu kehtestamisega elumaa juhtotstarbe osakaal planeeritaval alal ei muutu. Ehitustegevust kavandatakse ehituskeeluvööndis asuval olemasolevate endiste abihoonete vundmentide varemete vahelisel maa-alal. Kalda kaitseks seatud eesmärkide täitmise võimalik mõju on maandatud peale ehitustööde lõppu.
- Ranna kaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine.
Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala ei asu ühelgi kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala asub osaliselt Nuutri jõe kalda 50 m laiuses ehituskeeluvööndis. Kõnealustel maaüksustel Looduskaitseseaduse § 4 tähenduses kaitstavad alad puuduvad.
Keskkonnaameti kirjas 31. juuli 2023. a. nr. 6 2/23/14679 2 on Keskkonnaamet asjaomase asutusena seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.
Kavandatav tegevus ei ohusta looduskoosluste säilimist, kuna detailplaneeringu alal puuduvad kaitsealused taimeliigid.
- Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.
Inimtegevusest lähtuv mõju võib ajutiselt avalduda ehitustegevusega (hoonete ja tehnovõrkude ehitamine jne), kuid kuna juurdepääsuks saab kasutada olemasolevat linnatänavat ja kergliiklusteed ning nendel paiknevaid tehnovõrke, siis ei ole inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju märkimisväärne.
- Ranna kaitse eesmärk on kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.
Nuutri jõe kallasrada ei ulatu planeeringualale ega sellega külgnevale kergliiklusteele. Piki kergliiklusteed on võimalik liikuda paralleelselt Nuutri jõe kallasrajaga.

Looduskaitseseadus § 40 lg 1. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb lähtuda kalda kaitse eesmärkidest ja lähtuda taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt taimestikust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda taimestikust.

Linnumäe tn 4 maaüksusel ei ole Keskkonnaregistri andmetel kaitsealuseid taimeliike.

Planeeringuala on umbkaudu kahekolmandiku osas kaetud hooldatud rohumaaga ning kruntidel kasvavad üksikud puud. Kavandatud ehitustegevuse elluviimiseks on planeeritud hoonestusala juures lubatud üksikute puude raie hoonete ümbruses, tehnovõrkude kaitsevööndites ning tänava kaitsevööndis. Raiutavate puude arv selgub täpsemalt uue hoone projekteerimise ja ehitamise käigus.

Hoonete ja liikluspindade aluse pinna ettevalmistamisel osaliselt praegune rohukamar eemaldatakse, kuid peale tööde lõppu ja maapinna tasandamist hoonestamata krundi pind haljastatakse endisel kujul. Samuti näeb planeeringulahendus ette täiendava madalhaljastuse rajamise.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma taimestikule märkimisväärset negatiivset mõju.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda reljeefist.

Planeeringuala maapinna kõrgus jääb vahemikku +4,7 kuni +7,7 m. Planeeritav maa-ala langeb ühtlaselt Nuutri jõe suunas. Linnumäe tn 4 maaüksuse Positsioon 2 krundi hoonestusala on planeeritud 5,1 - 6,7 m kõrguse vahemikku.

Üleujutusala esinemistõenäosusega kord 100 aasta jooksul, mille puhul üleujutuse absoluutne kõrgus on 4,25 m, jäädes ikkagi planeeringualast ca 3,7 m kaugusele.

Planeeritud hoonestusala asukoht jääb umbes 5,1 m kõrgusele endiste hoonete vundamendi jäänuste vahele, mis asub üleujutusala ca 22,1 m kaugusel, seega eeldatavasti üleujutuse risk puudub.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma eeldatavalt negatiivset mõju, sest hoonestusala on planeeritud kunagiste ehitiste vahelisele maa-alale.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda kõlvikute ja kinnisasjade piiridest.

Linnumäe tn 4 maaüksusel kõlvikuteks õuema 166.0 m² ja looduslik rohuma 2047.0 m². Looduslikku rohumaad hooldatakse ja kasutatakse sarnaselt õuema maa-alana.

Linnumäe tn 4 maaüksuse kruntimise ja hoonestuse püstitamise järgselt asendub rohuma õuema kõlvikuga. Täpsem kõlvikute osakaal selgub pärast katastrimõõdistamist ja maaüksuste moodustumist.

Kuna planeeritav maa-ala asub linnalises keskkonnas, kus sarnaste suurustega elamuma krunte kasutatakse valdavalt õuema eesmärgil, siis ei ole krundi kõlvikute piiride ja pindalade muutumine vastuolus ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtetega.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnovõrgust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletavale alale on tagatud juurdepääs külgnevalt Nuutri kergliiklusteelt, millelt rajatakse juurdepääs planeeringualale.

Ehitustegevuseks vajalikud raskeveokid võivad rikkuda juurdepääsuteid ning seeläbi mõjutada negatiivselt teisi tee kasutajaid. Selle vältimiseks tuleb ehitustegevus kavandada kuivale ajale. Juhul kui tee saab siiski rikutud, tuleb tee endine olukord planeeringust huvitatud isiku poolt võimalikult kiiresti taastada.

Hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud on võimalik välja ehitada Nuutri kergliiklustee maa-alal ja hoonestusala läheduses, kus ehitustöödega võimaliku hävinenud haljastuse saab taastada. Tehnovõrgud saab rekonstrueerida või vajadusel ringi tõsta koos juurdepääsute rekonstrueerimisega (näiteks tee katte alla või kõrvale) ja nende tegevustega seotud ehituskeeluvööndi vähendamine ei too kaasa negatiivset mõju ranna kaitse eesmärkidele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asustusest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda väljakujunenud asustusest.

Planeeringuala paikneb üldplaneeringu järgsel detailplaneeringu kohustusega tiheasustusalal, kuhu on määratud pere- ja ridaelamu maa juhtfunktsioon.

Tegemist on Kärkla äärelinna piirkonnaga, kus hoonestuse moodustavad valdavalt üksikelamud koos abihoonetega. Kärkla linnas on hoonestus üldiselt koondunud ajalooliselt nii tänavate kui ka veekogude äärde. Linnumäe tn 4 maaüksuse olemasoleva hoonete planeeritud hoonestusala lähim naabermaaüksuse hoone asub ca 21 m kaugusel edela suunal Linnumäe tn 6a maaüksusel (tunnus 37101:005:0023) ning nende vahele jääb avaliku kasutusega kergliiklustee, endise hoone vundamendi jäänused ja hooldatud rohuma. Sealne hoonestus jääb Nuutri jõest ca 8 m kaugusele. Sarnaselt jäävad sealt edasi asuvate Linnumäe tn 6, Linnumäe tn 8 ja Linnumäe tn 10 maaüksuste hoonestus jõest alla 10 m kaugusele.

Planeeritud Positsioon 2 krundi hoonestusala on kujundatud ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoont arvestades joonest ca 15-20 m sisemaa poole, olemasoleva hoonestatud ala kõrvale.

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse ajalooliste kaartide andmetel on piirkonna ajalooline hoonestus asunud samal kaugusel, kuna Positsioon 2 krundi hoonestusala on planeeritud endiste hoonete vundamentide jäänuste vahelisele alale.

Planeeritud Rookopli tn 20 maaüksuse hoonestusala ja juurdepääsute paiknevad linnatänav ja kergliiklustee kõrval, mistõttu maaüksusele ligipääsu tagamisel ja kommunikatsioonide rajamisel kahjustatakse vähem olemasolevat looduskeskkonda.

Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritaval maa-alal ei ole vastuolus väljakujunenud asustusega.

1.5 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

1.5.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringualana mõistetakse Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Kärkla linnas asuvaid Linnumäe tn 4 (katastritunnus 37101:005:0100, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 4101.0 m², registriosaga nr. 200533) maaüksust ja Linnumäe tn 4a (katastritunnus 20501:001:0118, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 1981.0 m², registriosaga nr. 13607250) maaüksust.

Planeeringuala piirneb põhjas, kagust ja edelast hoonestatud elamumaa maaüksustega ning kirdest, kagust ja edelast külgnab transpordimaa maaüksustega.

Maapind Linnumäe tn 4 ja Linnumäe tn 4a maaüksustel on kergelt reljeefne, langedes ühtlaselt Nuutri jõe suunas. Kõrgusarvud jäävad keskmiselt vahemikku 6,9...7,7 m/abs planeeringuala kirdepoolsel küljel kuni 4,7...5,0 m/abs planeeringuala edelapoolsel küljel, st. kõrguste vahe ca 80 m peale on ca 2,5 m.

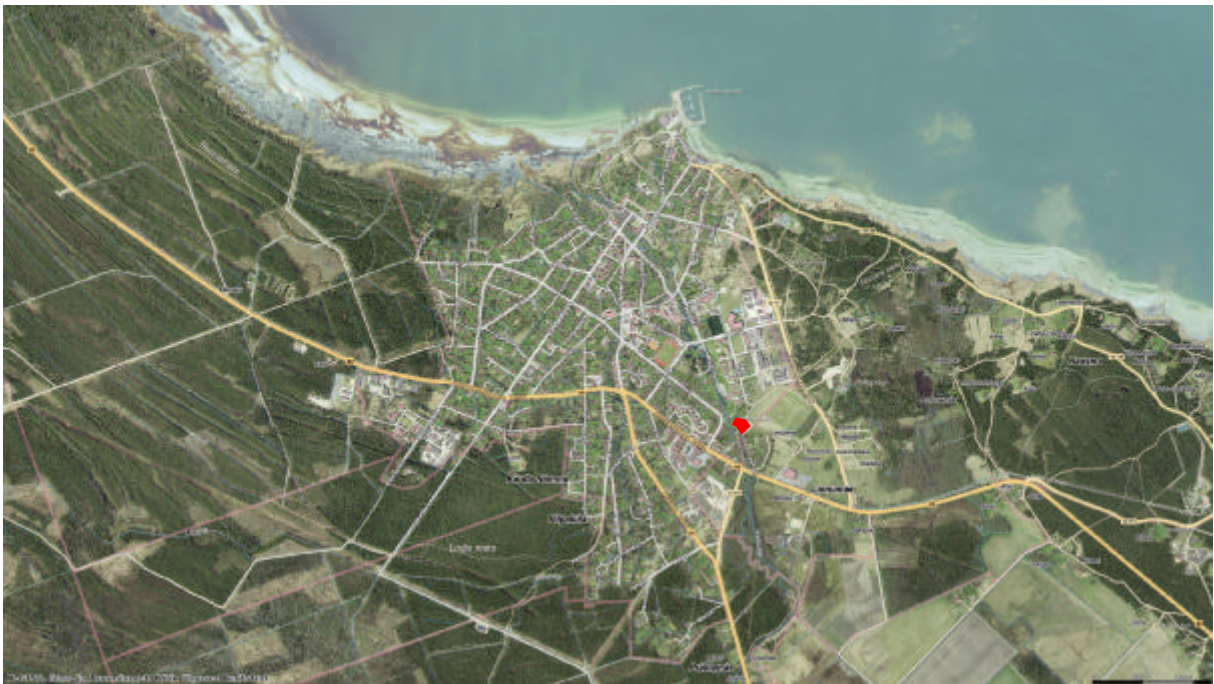
Planeeringuala asub maakonnaplaneeringu kohasel Kärkla väärtuslikule maastikul ja ei asu rohelise võrgustiku alal.

Planeeringuala asub Nuutri jõe ülejutusriskiga ala lähedal ja sellele ulatuvad osaliselt Nuutri jõe kalda ehituskeelu ning piiranguvöönd. Linnumäe tn 4 maaüksuse olemasolev hoonestus asub väljaspool kalda ehituskeeluvööndit.

Linnumäe tn 4 maaüksusel asuv elamu on muinsuskaitsealune kinnismälestis nr. 23575 Kärkla karjamõisa moonakatemaja, mille kaitsevöönd ulatub Linnumäe tn 4 maaüksusele ja sellega loodest külgnevatele maaüksustele.

Planeeringualal ja selle lähialal maardlad ja maavarad puuduvad. Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa- ja Ruumiameti looduskaitse, geoloogia, muldade, kitsenduste, maardlate kaardirakenduste ja keskkonnaregistri andmetest.

Maa- ja Ruumiameti andmetel on Linnumäe tn 4 maaüksuse kõlvikuline koosseis looduslik rohuma 2359.0 m² ja õuemaa 1742.0 m² ning Linnumäe tn 4a maaüksuse kõlvikuline koosseis haritav maa 1981.0 m².



Joonis 1. Situatsiooniskeem (Maa-amet, märts 2025)

1.5.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringualana käsitletakse Linnumäe tn 4 ja Linnumäe tn 4a maaüksusi, kus Linnumäe tn 4 maaüksusel asub kaks hoonet ning mida kasutatakse vastavalt elamumaa sihtotstarbel. Linnumäe tn 4a maaüksus on hoonestamata ning seda on kasutatakse maatulundusmaa otstarbel, kas siis peenramaa tegemisel ja rohuma hooldamisel. Kõlvikuliselt koosseisult on Linnumäe tn 4 maaüksusel looduslik rohuma ja õuemaa ning Linnumäe tn 4a maaüksusel haritav maa.

1.5.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb põhjast Linnumäe tn 2 maaüksusega (tunnus 37101:005:0020, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 5139.0 m²), kirdest ja kagust Linnumäe tänav maaüksusega (tunnus 20501:001:0484, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 3165.0 m²), edelast Nuutri kergliiklustee maaüksusega (tunnus 20501:001:0884, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 2053.0 m²) ja loodest Nuutri tn 25 maaüksusega (tunnus 20501:001:0119, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2213.0 m²).

1.5.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringuala Linnumäe tn 4 ja Linnumäe tn 4a maaüksustele on juurdepääs külgnevatelt Linnumäe tänavalt ja Nuutri kergliiklusteelt piki olemasolevat juurdepääsuteed.

Lähim ühistranspordi bussipeatus asub Heltermaa maanteel ca 630 m kaugusel riigimaantee servas.

1.5.5 Olemasolev tehovarustus

Planeeringualal kulgevad ühisveevärgi veetorustik, ühisveevärgi kanalisatsioonitorustik, 0,4 kV õhuliin, 0,4 kV maakaabelliin, side õhukaabel ja side maakaabelliin.

1.5.6 Kehtivad piirangud

1.5.6.1 Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+;
- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Kärkla linn väärtuslik maastik;
- Kärkla linna üldplaneering;
- Ühisveevärgi kanalisatsioonitoru;
- Elektri 0,4 kV õhuliin ja selle kaitsevöönd;
- Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi ja selle kaitsevöönd;
- Elektri 0,4 kV maakaabelliin ja selle kaitsevöönd;
- Side õhukaabel ja selle kaitsevöönd;
- Side maakaabelliin ja selle kaitsevöönd;
- Nuutri jõe kalda piiranguvöönd;
- Nuutri jõe kalda ehituskeeluvöönd;
- Linnumäe tänav kaitsevöönd.

1.5.6.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Krundi läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
5. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
6. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.
7. Rookopli tn 22b maaüksusele seada juurdepääsuservituudid Rookopli tn 22 ja Rookopli tn 22c maaüksuste kasuks.
8. Maaüksusega külgneval Nuutri jõe kaldal kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseadusest (§ 34-42) ja maaüksuste sihtotstarvetest.
9. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.

1.5.7 Olemasolevad detailplaneeringud

Planeeringuala külgneb kagust 16. august 2005. a. kehtestatud „Rafik Asadovi elamukrundi kinnistu detailplaneering“, mille eesmärk oli maaüksusele ehitusõiguse määramine. Tänapäevaks on planeering ellu viidud.

Planeeringuala külgneb idast 31. august 2010. a. kehtestatud „Hausma-Linnumäe puhkeala detailplaneering“, mille eesmärk oli Suursadama-Kärkla piirkonna üldplaneeringu muutmine, muutes planeeritud pere- ja ridaelamumaad osaliselt üldmaaks ja osaliselt uute krundipiiride määramine, ehitusõiguse ja hoonestus- ja ehituskeelualade määramine, servituutide ja piirangute paika panemine jn maaüksusele ehitusõiguse määramine. Tänapäevaks on planeeringualal teostatud maaüksuse kruntimine ning rajatud teed ja tehnovõrgud.

1.5.8 Planeeringu eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on vähendada Linnumäe tn 4 ja 4a maaüksustel kalda ehituskeeluvööndi ulatust ca 30 m kaugusele Nuutri jõe veepiirist, jagada Linnumäe tn 4 maaüksus kaheks elamumaa krundiks ning määrata uuele tekkivale krundile ja Linnumäe 4a maaüksusele ehitusõigus, määrata hoonestusala ning arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad. Koostav planeering on üldplaneeringu muutev, sest tehakse ettepanekut vähendada kalda ehituskeeluvööndi.

1.6 PLANEERINGUETTEPANEK

Plaaniil kujutatud ruumilahendus ja tehnoõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektidega.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine keskkonda - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav arhitektuurikäsitus. Järgida tuleb hoonete traditsioonilist paigutust teiste hoonete ja teede suhtes.

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Uued hooned peavad sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöösse nii materjalikasutuse kui ka mahtude osas. Uusehitised ei tohi domineerida traditsioonilise ehituspärandi üle.

Hoone välisviimistluseks on eelistatud krohv, kivi, puit (värvitud laud) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid. Vastavalt määratud ehitusõigusele on Positsioon 1, Positsioon 2 ja Positsioon 3 kruntide hoonestusaladel lubatud kavandada üks üksikelamu ja üks abihoone, maksimaalselt 300 m² ehitisealuse pinnaga ja maksimaalse lubatud kõrgusega kuni 8,0 m.

1.6.1 Krundijaotus

Planeeringualal jagatakse Linnumäe tn 4 maaüksus kaheks elamumaa krundiks ning koos Linnumäe 4a maaüksusega moodustatakse kokku kolm elamumaa krunti.

1.6.1.1 Planeeringu järgsete kruntide tabel

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala (m ²)	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	1886	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
2.	Positsioon 2	2215	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
3.	Positsioon 3	1981	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%

1.6.1.2 Planeeringuala tehnilised näitajad

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1. Planeeringuala suurus | - 6082 m ² |
| 2. Suurim ehitisealune pind | - 900 m ² |
| 3. Planeeritud maaüksusi | - 2 |
| 4. Planeeritud krunte | - 3 |

1.6.2 Krundi ehitusõigus

1.6.2.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone).
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 300 m ² .
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m üksikelamul. - 6,0 m abihoonel.
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / 0
Katused:	kalded
	- 40° - 45° üksikelamul (abipinnal lubatud 40° - 45°). 20° - 45° abihoonel (abipinnal lubatud 20° - 45°).
	materjalid
	- Üksikelamul katusekivi. Abihoonel katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- Üksikelamul - viilkatus, (pool-)kelpkatus. Abihoonel - viilkatus, (pool-)kelpkatus.
Välisseinad	- Puit, kivi, osaliselt klaas, krohv.
Nähtav soklios	- Kivi, betoon, krohv.

1.6.2.2 Planeeritud Positsioon 2 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 2 (1 üksiklamu ja 1 abihoone).
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 300 m ² .
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m üksiklamul. - 6,0 m abihoonel.
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / 0
Katused:	kalded
	- 20° - 45° üksiklamul (abipinnal lubatud 0° - 45°). 20° - 45° abihoonel (abipinnal lubatud 0° - 45°).
	materjalid
	- Katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (loodus- lähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- Üksiklamul - viilkatus, (pool-)kelpkatus, (abipinnal lamekatus, pultkatus). Abihoonel- viilkatus, (pool-)kelpkatus, (abipinnal lamekatus, pultkatus).
Välisseinad	- Puit, kivi, osaliselt klaas, krohv.
Nähtav sokliosia	- Kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat.

1.6.2.3 Planeeritud Positsioon 3 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 2 (1 üksiklamu ja 1 abihoone).
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 300 m ² .
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m üksiklamul. - 6,0 m abihoonel.
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / 0
Katused:	kalded
	- 20° - 45° üksiklamul (abipinnal lubatud 0° - 45°). 20° - 45° abihoonel (abipinnal lubatud 0° - 45°).
	materjalid
	- Katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (loodus- lähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- Üksiklamul - viilkatus, (pool-)kelpkatus, (abipinnal lamekatus, pultkatus). Abihoonel- viilkatus, (pool-)kelpkatus, (abipinnal lamekatus, pultkatus).
Välisseinad	- Puit, kivi, osaliselt klaas, krohv.
Nähtav sokliosia	- Kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat.

1.6.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Kõigile üksiklamu maa kruntidele on seatud ehitusõigus ühe üksiklamu ja kuni ühe abihoone rajamiseks.

Nii hoonestusalale kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevaid rajatisi, väljapoole kalda ehituskeeluvööndit, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Uute hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega. Hoonestuse projekteerimisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;

Igale krundile rajatakse hooned vastavalt planeeringus määratud ehitusõigusele ja arhitektuurinõuetele. Kruntidele märgitud hoonestusala on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritava alal ja selle looduslikest tingimustest. Planeeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhiplaani näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringulahendus ette ei näe.

Hoonete katusekalde valimisel lähtuda konkreetse ehitise sobivusest kohaliku ümbruskonna miljöö ja/või arhitektuurilahendustega. Erinevus hoone katusekalde ja -kujus on lubatud, kui hoone sobitub ümbritsevasse keskkonda. Eelistatud on traditsiooniliste materjalide kasutamine, mis väärtustab kohaliku ehituspärandi traditsioone, tagab esteetilise ühtluse ning võimaldab uusarhitektuuri sobitada olemasolevaga. Ehitusmaterjalide puhul tuleb võimalusel vältida imiteerivate materjalide ning silmatorkavalt eristuvate värvilahenduste kasutamist.

Üksikelmute ja nende abihoonete välisviimistluseks on eelistatud puit (värvitud või muud moodi töödeldud voodrilaud), osaliselt kivi ja klaas ning muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Käesolev planeeringuala ei asu radooniohtlikul alal, vaid normaalse radoonisisaldusega alal. Radooniohtlikud alad Eestis on ära määratud EVS Standardis 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Madala ja normaalse radoonisisalsusega pinnase puhul ei ole nõutavad spetsiaalsed radoonitõkestusmeetmed, kuid kõrge või ülikõrge puhul on nõutavad.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 20-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² väikehooned on lubatud rajada ainult elamumaa kruntidel ning nende rajamisel ei ole selle hoone arv ja ehitisealune pind arvestatud planeeringuga määratud ehitusõiguse hulka. Alla 20 m² väikehooneid on lubatud raja kuni 2 tükki ühe elamumaa krundi kohta ja see peab paiknema hoonestusala sees.

1.6.4 PiirDED

Kavandatud ehitusõigusega krundi hoonestusala võib vajadusel piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid.

Kärdla linna üldplaneeringu kohaselt on piirdeaedade püstitamisel soovituslik põhimaterjal puit; tänavapoolsesse külge ei ole lubatud rajada võrkaeda; lubatud on piirde puudumine või selle asendamine kuni 1,2 m kõrguse hekiga.

Koostava Hiiumaa üldplaneeringu järgselt on hoonestatud maaüksuse tänavapoolsel küljel piirde suurim lubatud kõrgus 1,4 m tee tasapinnast. Piire peab olema avastega ja osaliselt läbipaistev. Välja arvatud juhul, kui see on ohutuse tagamiseks või muudel tehnoloogilistel põhjustel vajalik. Piirdeaia eelistatud tüüp tiheasutusega alal on vertikaalne puitlippaed. Võrkpiire krundi tänavapoolsele küljele ei ole lubatud, välja arvatud juhul, kui asub piirdehekist krundi pool ega ole hekist kõrgem.

Ehitisteatise kohustuslike piirdeaedade joonised tuleb esitada koos hoonestuse ehitusprojekti mahus või eraldi piirdeaia ehitusprojektiga ning kooskõlastada omavalitsusega.

1.6.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala külgneb kirdest ja kagust Linnumäe tänavaga ning edelast Nuutri kergliiklusteega, mis on ühtlasi ka juurdepääsutee sellega piirnevatele maaüksustele.

Planeeringuala paikneb osaliselt tänav kaitsevööndis. Tänav kaitsevööndi laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 5 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõige 2 ja § 72 lõige 1, sh. on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Tänav kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda omavalitsuse nõusolekul vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõigele 3. Hoonestusala ja neile planeeritud hooned on planeeritud väljapoole tänav kaitsevööndit (sh. on arvestatud, et tänav rekonstrueerimisel võib kaitsevööndi piir muutuda).

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Positsioon 1 krundile säilib mahasõit ja juurdepääsutee Linnumäe tänavalt. Planeeringulahendus näeb ette Positsioon 2 krundile uue mahasõidu rajamist Nuutri kergliiklusteel asuvat olemasolevalt juurdepääsutänavalt. Positsioon 3 krundile uue mahasõidu rajamiseks on planeeritud Nuutri kergliiklusteele olemasoleva juurdepääsutänavaga ca 19 m pikkuse uue lõigu rajamine.

Vastavalt planeerimiseseaduse § 131 lõige 2 alusel sõlmitakse huvitatud isikuga haldusleping, millega huvitatud isik võtab kohustuse planeerimiseseaduse § 131 lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks. Uue juurdepääsutänavaga lõigu finantseerimise ja rajamise tingimused lepivad kohalik omavalitsus ja planeeringust huvitatud isik täiendavalt kokku.

Sõiduautode parkimine on lubatud iga krundi hoonestusala või selle läheduses. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel. Täpsem parkimiskohtade arv ja - lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Joonistel on näidatud planeeringualal ja selle lähialal paiknevad olemasolevad, varem projekteeritud ja planeeritud tehnovõrgud ning muu taristu. Tänav alune maa on tänav rajatise teenindamiseks. Kui projekteerimisel peaks selguma täiendav vajadus tänavaga ristuva tehnovõrgu paigaldamiseks, tuleb see projekteerida ja rajada kinnisel meetodil, suundpuurimise teel.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.7.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine. Sajuvett ei ole planeeritud juhtida tänav alusele maaüksusele, sh tänav koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb linnatänavaga, peab planeeringust huvitatud isik arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringu koostamisest huvitatud isik

peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Atmosfääriõhu kaitse seadus” alusel kehtestatud Keskkonnaministri 03. oktoober 2016. a. määrusele nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded” ning planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas Keskkonnaministri 16. detsember 2016. a. määruse nr. 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks.

Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi tänava kaitsevööndis, tuleb esitada omavalitsusele nõusoleku saamiseks. Tänavaga liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lõige 3) tuleb taotleda nõuded projektile omavalitsuselt.

Planeeritavate kruntide liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud planeeringu Põhijoonisel. Kruntide siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus.

Planeeritud krundi krundisisised katendid valitakse vastavalt omanike soovile või projektide lahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse hoonete ehitusprojektiga või eraldi tee-ehitusprojektiga.

Juurdepääsuteed rajada kandevõimega 26 tonni (päästetehnika ja prügiautod), pöörderaadius 18,5 m ja tee laius 3,5 m.

1.6.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Koostatava Hiiumaa valla üldplaneeringu kohaselt tuleb kruntide haljastuse kujundamisel lähtuda piirionnale määratud piirväärtustest: haljastuse minimaalne protsent (puhke- ja haljasala pind jagatud krundi pindalaga) väikeelamu maa-alal on 30%.

Kruntidele rajatav haljastus lahendatakse detailplaneeringule järgnevas ehitusprojekti staadiumis, kui on selgunud krundi juurdepääsu ja hoonete täpsed asukohad.

Puudele tuleb tagada tingimused vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Uushaljastuse rajamisel ja istutatavate puude edaspidisel hooldusel tuleb järgida Eesti standardite EVS 939:2020 „Puittaimed haljastuses” osa 2 „Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded” ning osa 4 „Puuhooldustööd” nõudeid, juhiseid ja soovitusi.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus.

Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016. a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”).

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemet. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemet. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

Jälgida, et ehitusaegsed ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17. mai 2002. a. määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 toodud piirväärtuseid.

Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” nõuetega.

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teiseldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning kehtivale valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures.

1.6.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu aluseks on olemasolevad planeeritava maa-ala kõrgusmärgid. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevete ärajuhtimine hoonetest ja naaberkruntidelt eemale. Tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkinnistutele. Täpne vertikaalplaneerimise lahendus koos kõrgusmärkide määramisega antakse hoonete, teede ja platside ehitusprojektide käigus, kui on teada uute hoonete täpne kuju ja paiknemine, katendite täpsed liigid, asukohad ja mahud ning kruntidele projekteeritud trasside täpsed paiknemised ja kõrgused/sügavused.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkla ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus, asendades selle kruusa ja drenliivaga.

1.6.8 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” kehtivast redaktsioonist.

Planeeritud üksikelaamud ja nende abihooned planeeringualal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 8,0 m. Hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksikelaamutel ja sellega võrdsustatud hoonel I kasutusviis.

I kasutusviisiga ehitiste puhul kuja arvestamisel võib ühe maaüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m² ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 m², siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonete katusekate peab vastama nõudele, mis näeb ette piiratud osalemise põlemisprotsessis (tähis BROOF). Katusekattematerjali, mille väline tuletundlikkus on Croof(tx), Droof(tx), Eroof(tx) või Froof(tx), võib paigaldada tulekoldeta hoonetele või muule hoonetele, kui see ei põhjusta tule leviku ohtu nii hoonetele endale kui naaberhoonetele. Üldjuhul loetakse, et tule leviku ohtu ei ole, kui hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Planeeritud hoones tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonetele veevõtukoha kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Projekteerimise staadiumis lähtuda sel hetkel kehtivatest normidest ja nõuetest. Uue hoone projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Lääne päästetakeskusega.

1.6.9 Maa-ala ja teede avalikku kasutusse vajaduse määramine

Planeeringualaga külgneva Linnumäe tänava maaüksusel on avaliku kasutusega linnatänav.

Edelast külgneval Nuutri kergliiklustee maaüksusel on avaliku kasutusega Nuutri jõge ületava silla ja Pae tänava korterelamute vahelisel kergliiklusteel. Nuutri jõge ületava silla ja Linnumäe tänava vahelisele kergliiklusteele (jalgrada) ja juurdepääsutänavale osale on planeeritud avalikku kasutusse määramise vajadus.

Planeeringuala kruntidele avalikku kasutusse määramise vajadust ei ole planeeritud.

1.6.10 Juurdepääsuservituutide vajaduse määramine

Kuna kruntidele juurdepääsud on planeeritud avaliku kasutusega linna tänavamaalt, puudub vajadus juurdepääsuservituudi määramiseks seda kasutavate planeeritud kruntide kasuks.

1.7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.7.1 Veevarustus

Planeeringuala kanalisatsioonivarustus lahendatakse vastavalt Kärkla Veevärk AS „Tehnilised tingimused nr 2308” alusel.

Planeeringualal paikneb Linnumäe tn 4 hoone olemasolev veetorustik. Tehniliste tingimuste joonisel on näidatud liitumispunkti asukoht, millel on maakraan Dn32. Planeeringulahendus näeb ette Nuutri kergliiklustee maaüksusel olemasolevalt ühisveevärgi veetorult uute liitumispunktide rajamise ning igale krundile veetoru rajamise. Samuti nähakse ette uue tuleõrjehüdrandi rajamine Linnumäe tänava ja Nuutri kergliiklustee ristmikule.

Veetorustike paigaldamisel tuleb torustiku külge kinnita asukoha määramise hõlbustamiseks min 1,5mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Kaabli otsad tuua kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele - paigaldada märkelint.

Välja ehitada nõuetekohane veemõõdusõlm, skeem leitav <http://www.kvv.ee/pdf/Veemds.pdf> ja veemõõdusõlme tehnilised tingimused <http://www.kvv.ee/doc/VMStehting.doc>

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

Projekt kooskõlastada Kärkla Veevärk AS-iga, 1 eksemplar ehitusprojektist anda üle Kärkla Veevärk AS-ile.

Krunt ühendatakse Kärkla linna vee- ja kanalisatsioonitorustikuga peale teenuslepingu sõlmimist Kärkla Veevärk AS-iga, milleks anda üle Kärkla Veevärk AS-ile rajatud torustike teostusjoonised ning esitada torustikud ja sõlmed ülevaatuseks ja katsetuseks Kärkla Veevärk AS-ile.

Hoonete projekti koostamisel esitatakse rajatava hoone krundisene vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja valminud projekt esitada kooskõlastamiseks Kärkla Veevärk AS-ile enne ehitustööde algust.

Hoonete projekti koostamisel esitatakse rajatava hoone krundisene vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus.

Projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu seadus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus” (jõustumine 01. juuli 2023. a.);
- Kliimaministri määrus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus” (vastu võetud 12. september 2023.a. nr 57);
- Eesti Vee-ettevõtete Liidu „EVEL-i täpsustavad nõuded vee- ja kanalisatsioonirajatiste teostusmõõdistamiseks” (koostatud 04. juuli 2018. a.);

1.7.2 Tuletõrjearustus

Planeeritud hoonestusalani tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada Linnumäe tänavat ja Nuutri kergliiklusteel asuvat juurdepääsuteed. Juurdepääsutee rekonstrueerimisel või uute rajamisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

Vajalik väliskustutusvee normvooluhulk planeeritud üksikelamutel on 10 l/s, arvestuslik tulekahju kestvusega 3 tundi.

Planeeringuala hoonete väline tulekustutusvesi saadakse planeeringuala lõuna külge Linnumäe tänavast ja Nuutri kergliiklustee ristmikule ühisveevärgi veetorustiku baasil planeeritud tuletõrje hüdrantist, kus väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on 10 l/sek ja kestvus 3 tundi. Planeeringualal on kaetud normidekohane hüdrantide 100 m teenindusmaa. Planeeritud ja olemasoleva tuletõrje hüdrantide asukohad ning nende teeninduspiirkonnad on määratud Asukoha joonisel ja Põhijoonis.

1.7.3 Reoveekanalisatsioon

Maa-ameti kaardirakenduse „1:50000 geoloogiline baaskaart“ põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asuvad planeeringuala hoonestusalad nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringuala kanalisatsioonivarustus lahendatakse vastavalt Kärkla Veevärk AS „Tehnilised tingimused nr 2308“ alusel.

Kruntidel paikneb olemasolev kanalisatsioonitorustik, mis teenindab kõrvalkinnistute äravoolu.

Detailplaneeringu koostamise hetkel jääb Positsioon 1 krundil kanalisatsioonitorustiku lahendus samaks.

Planeeringulahendus näeb ette Positsioon 2 ja Positsioon 3 kruntide kanalisatsioonitorustiku Nuutri kergliiklustee maaüksusele rajatud liitumispunkti, kus on olemasolev iseoolne kanalisatsioonitorustik.

Kanalisatsiooni torustik projekteerida PVC torustikuna, läbimõõduga 160 mm.

Kui projekteerimisel selgub, et on vajadus olemasoleva kanalisatsioonitorustiku asukoha muutmiseks, oleks uus torustik mõistlik rajada paralleelselt Linnumäe tn 4 ja Linnumäe 4a maaüksuste piiriga või piiri peale.

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

Projekt kooskõlastada Kärkla Veevärk AS-iga, 1 eksemplar ehitusprojektist anda üle Kärkla Veevärk AS-ile.

Kinnistu ühendatakse Kärkla linna vee- ja kanalisatsioonitorustikuga peale teenuslepingu sõlmimist Kärkla Veevärk AS-iga, milleks anda üle Kärkla Veevärk AS-ile rajatud torustike teostusjoonised ning esitada torustikud ja sõlmed ülevaatuseks ja katsetuseks Kärkla Veevärk AS-ile.

Hoonete projekti koostamisel esitatakse rajatava hoone krundisene vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus.

Projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu seadus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“ (jõustumine 01. juuli 2023. a.);
- Keskkonnaministri määrus „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“ (vastu võetud 31. juuli 2019. a. nr. 31);
- Kliimaministri määrus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ (vastu võetud 12. september 2023. a. nr. 57);
- Eesti Vee-ettevõtete Liidu „EVEL-i täpsustavad nõuded vee- ja kanalisatsioonirajatiste teostusmöödistamisele“ (koostatud 04. juuli 2018. a.);

1.7.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala krundil tekivad sademeveed on ettenähtud juhtida osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma krundil haljasalale. Saju-, pinna- ja drenaazivate juhtimine reovee kanalisatsiooni ei ole lubatud.

Krundi sademevee- ja drenaazitorude ning immutuskastide edasisel projekteerimisel tuleb arvestada vooluhulkadega.

Edasise projekteerimise käigus täpsustada krundi sademevee kogused. Sadevee torustik kavandada selliselt, et neile oleks tagatud juurdepääs hilisemaks puhastamiseks ja hoolduseks. Sademeveet on soovitatav kasutada kastmisveena.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.7.5 Elektrivarustus

Põhijoonis on tähistatud planeeringualale ja selle lähialale jäävad elektripaigaldised: 0,4 kV õhuliin, 0,4 kV maakaabelliin ja 10 kV maakaabelliin. Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ „Tehnilised tingimused 461141“ alusel.

Linnumäe tn 4 maaüksuse olemasolev liitumispunkt asub hoones sisestuskaabli ühendusel liitumiskilbis. Planeeringuala kruntide uued liitumised elektrivõrguga lahendatakse olemasoleva 0,4 kV õhuliini baasil. Olemasoleva alajaama Linnumäe: (Hiiumaa) fiider F3-lt on planeeritud uutele kruntidele uus 0,4 kV maakaabelliin. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele (mitmekohaline) 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp on planeeritud tarbija krundi piirile, soovitatavalt mitmekohalistena teealal. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist hoonestuseni on planeeritud maakaabliga. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana kaitsevööndi ulatuses. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgevate kaablite trasside servituudialad. Elektriakablite planeerimine piki sõidutee katendit ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakablite kaitsetsoonidesse, kui need ei ole projekteerimismäärustega lubatud.

Rekonstrueeritava kergliiklustee osa ja planeeritud juurdepääsutee äärde on planeeritud 0,4 kV maakaabelliini koridor, projekteerimisel on lubatud samasse kaevikusse kavandada 10 kV maakaabelliini koridor.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ -le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektriennergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud maaüksuste aadressid.

Põhijoonisel on näidatud tänava ristlõikel tehnovõrkude paiknemine kaevikus koos teiste kommunikatsioonidega.

Planeeritud liinide trassid, jaotus- ja liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tehnilise projektiga.

Planeeringualal asub Linnumäe(Hiiumaa) alajaama fiider F3 madalinge õhuliin, millele käesolev detailplaneering näeb ette perspektiivselt 0,4 kV maakaabelliiniga asendamise. Kui asendatava 0,4 kV maakaabelliini asukoht demonteeritava 0,4 kV õhuliini koridoris ei ole sobilik, lepivad kruntide omanikud ja tehnovõrgu valdaja uue maakaabelliini trassikoridori asukohas täiendavalt kokku. Tehnovõrkude ja -rajatiste ümberpaigutamisega seonduvat reguleerib asjaõigussaaduse §158 lõige 5. Eelnimetatud seaduse sätte kohaselt saab kinnisasja omanik taotleda tehnorajatise ümberpaigutamist, kusjuures ümberpaigutamise kulud kannab kinnisasja omanik.

Võrgu ümberehituseks tuleb sõlmida Elektrilevi OÜ-ga võrgu lisateenuse leping. Teenustasu sisaldab kõigi vajalike tööde maksumust. Pärast võrgu lisateenuse lepingu sõlmimist ja teenustasu esimese osamakse tasumist, Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab 0,4 kV õhuliini asendava 0,4 kV maakaabelliini(-de) uued lõigud.

Kliendi soovil võib võrgu ümberehituse projekteerimis- ja ehitustööd korraldada kinnisasja omanik või valdaja ise. Selleks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada kirjalik taotlus vormil VKVR2391, mis on leitav aadressil:

https://epp.elektrilevi.ee/epp/news/procurement_files

Projekteerimiseks ja ehitamiseks sõlmitakse kliendi, kliendi valitud töövõtja ning Elektrilevi OÜ vahel vastavad eraldiseisvad kolmepoolsed koostöölepingud.

1.7.6 Tänavavalgustus

Põhijoonisele on kantud Linnumäe tänava servas olemasolevad tänavavalgustuse mastid. Nuutri kergliiklustee äärde eraldi tänavavalgustust ette ei ole nähtud. Kergliiklustee tänavavalgustus lahendatakse hilisemas projekteerimise staadiumis.

Planeeritud krundi valgustamiseks pimedal ajal on soovituslik kasutada teede ja platside servas madalaid valgustimaste ning hoonete lähiala valgustamiseks valgustid näiteks hoonete seinal, mille peamiseks eesmärgiks on suurema liiklustrahvuse ja kuritegevuse riske vähendavate meetmete tagamine. Valgustuse toiteliinid projekteerida maakaabelliinidega PVC-paindtorudes ja valgustid LED-valgustustehnoloogial.

Projekteerimisstaadiumis tuleb hoonete välisvalgustus, teede ja parkimisalade valgustus lahendada järgmiselt, et pimedal ajal ei tekiks ülevalgustamist ning vähendamaks võimalikku valgusreostust. Samuti peab arvestama, et valgustuslahendus ei segaks ega häiriks pimedal ja öisel ajal naaberkinnistuste ning selle ümbruses elavaid elanikke ning valgustid ei tohi pimestada teel liiklejaid. Ümbritsevasse keskkonda sobivate valgustite asukohad ning tehnilised parameetrid lahendatakse soovitaval hoone projekti käigus.

1.7.7 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringualal paiknevad Telia Eesti AS-ile kuuluvad sideliinirajatised (sidejaotla ja vask sidekaablid VMOHBU 3x2x0,5;VMOHBU 5x2x0,5 pinnases) ja Enefit AS fiiberoptiline õhukaabel. Nuutri kergliiklustee maaüksusel paikneb ELA_SA fiiberoptiline maakaabel.

Siderajatised planeeringualal on lubatud lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult tehnovõrgu valdajaga.

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38343070“ ja Enefit AS kiire interneti võrgu liitumise juhistest.

Alternatiiv 1: Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas näha ette asukohad sideliinirajatistele. Planeeritud on sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust LUR-311. Igale krundi põhihoonele on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritud põhitrassist. 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. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Planeeringulahendus ei näe ette olemasolevate siderajatiste hoonestusalast välja tõstmist ja/või ümberpaigutamist. Kui tekib vajadus olemasolevate siderajatiste hoonestusalast välja tõstmiseks ja/või ümberpaigutamiseks, lahendatakse see projekteerimise staadiumis samas mahus olemasoleva trassiga.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

Alternatiiv 2: Planeeringuala läbib 0,4 kV õhuliini mastidel olemasoleva Enefit AS sidevõrk, millelt on tehtud Linnumäe tn 4 liitumine. Uute kruntide liitumiseks tuleb projekteerida sidetrass olemasolevast Enefit AS sidetrassist uute kruntide piirini, vajadusel näha ette krundi piirile uus side liitumispunkt. Täpsem tehnoarajatise paiknemine pannakse paika täiendavate tehniliste tingimuste ja liitumislepinguga.

Sidevõrgu planeerimisel juhendada Side planeerimise põhimõtetest: <https://public-docs.energia.ee/partnerile/side-planeerimise-pohimotted.pdf>

TELIA/ELA SA/Elisa või mõne muu operaatori kaevuga liitumiseks näha ette KKS 2 tüüpi sidekaev olemasoleva sidekaevu vahetusse lähedusse. Sidekaevude ühendamiseks küsida tehnilised tingimused olemasoleva kaevu valdajalt. Kaevud võimalusel ühendada 110mm kaitsetoruga.

Projekteeritud tehnovõrgule näha ette servituudialad. Võimalusel rajada planeeritav side- ja elektrivõrk ühisesse kasutusalas.

Hoonete sisese sidevõrgu planeerimisel juhendada järgnevast juhendist: <https://publicdocs.energia.ee/partnerile/hoone-sisese-sidevõrgu-lahenduse-soovituslikud-materjalid.pdf>

Kehtestatud planeeringu olemasolul sideühenduse väljaehitamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks pöörduda Enefit AS poole meiliaadressil taristuliitumised@enefit.ee.

Pärast liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist teostab Enefit AS projekteerimis- ja ehitustööd.

Kliendi soovil võib operaatorineutraalse sideliitumise projekteerimis- ja ehitustööd korraldada liituja ise. Selleks tuleb Enefit AS-le esitada vabas vormis kirjalik avaldus aadressile taristuliitumised@enefit.ee. Enefit AS väljastab lähteülesande projekteerimiseks. Projekteerimiseks ja ehitamiseks sõlmitakse liituja valitud töövõtja ning Enefit AS vahel kolmepoolne koostööleping. Kolmepoolse lepingu korral tuleb enne ehitamist Enefit AS-le esitada projekt kooskõlastamiseks EPP keskkonna kaudu. Järgnevalt koostab Enefit AS ehitajale vajalikud kiuskeemid optiliste ühenduste tegemiseks. Kolmepoolse lepingu korral tuleb kasutada ainult Enefit AS poolt heaks kiidetud materjale.

Ehituse valmimisel tuleb vajalik ehitus dokumentatsioon üle anda EPP keskkonna kaudu Enefit AS-le.

Peale ehitustegevuste lõppu haldab ja hooldab sidevõrku Enefit AS.

Alternatiiv 3: Lubatud krundipõhise sideteenuste tarbimise võimaldamine mobiilsete seadmete baasil.

Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Enefit AS ja Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööde teostamine nii Enefit AS kui Telia Eesti AS sidevõrgus võib toimuda vaid Enefit AS ja/või Telia Eesti AS, järelevalve töötaja juuresolekul.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone nõrkvoolu projektiga.

Sidevõrguga liitumiseks, uute siderajatiste ja asendustrasside projekteerimiseks tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt kooskõlastada antud piirkonna tehnovõrgu valdajaga.

1.7.8 Soojavarustus

Planeeritud kruntide hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka õhksoojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitteraastavaid küteliike.

Maakütte puhul on lubatud ainult puuraugu(-de) baasil lahendus, kuna maakütte kollektortoru lahendusele ei ole kruntidel piisavalt ruumi. Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015.a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

1.7.9 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 01. jaanuar 2019. a. jõustunud määrusest nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ kehtivast redaktsioonist.

1.7.10 Tehnovõrkude koridorid

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Elektriõhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit. Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist.

Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
- 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;
- 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, - 2 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m, - 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, - 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 kuni siseläbimõõduni, mis jääb alla 1000 mm, ning mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m, - 3 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 1000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m või allmaakaevetõnnesse, - 5 m.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele Asjaõigusseaduse § 158 sätted.

1.7.11 Tehnovõrguservituutide vajaduse määramine

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Planeeringualal nähakse ette tehnovõrkude servituudialad vastavalt tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses liini valdaja kasuks.

1.8 KESKKONNATINGIMUSED

Planeeritav alale ega selle lähialadele ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi looduskaitsealuseid objekte. Seega kavandatava tegevuse mõju Natura 2000 aladele, elupaigatüüpidele jt. looduskaitsealustele objektidele on ebatõenäoline.

Planeeringualale ei jää kaitsealuste liikide registreeritud leiukohti ega Natura elupaigatüüpide esinemisalad. Seega ei ole oodata olulist mõju kaitsealustele liikidele ega olulistele elupaigatüüpidele.

Hiiu maakonna teemaplaneering 2030+ järgi kuulub planeeringuala „Kärdla linn“ I klassi väärtuslike maastike koosseisu ning seal kehtivad teemaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja üldised hooldussoovitused:

- Kasutustingimused: Nii Kärdla linna piirides asuvatel puhkealadel kui lähipuhkealadel on asustuse laienemine vastunäidustatud. Surveline põhjavesi on väärtuslik ressurss, millega peab ehitustegevuse planeerimisel tingimata arvestama. Kärdla linna üldplaneeringus on määratletud miljööväärtuslikud alad ja täpsustatud ehitustingimusi nende alade piires. Kärdla linnale tuleb koostada haljastusplaan üldplaneeringu osana või eraldi. Haljastusplaanis tuleb ette

näha linna haljas- ja puhkealade kujundus- ja hoolduspõhimõtted järgneviks 5-10 aastaks. Tänavahaljastuse osas (sh. erakruntidel kasvavad tänaväärsed puud) tuleb paika panna selle kaitse, hoolduse ja uuendamise põhimõtted.

- Hooldussoovitused: Vanadele väärtuslikele puithoonetele oleks soovitatav koostada renoveerimis- ja restaureerimisjuhised, mida oleks võimalik majaomanikele tasuta levitada. Igati tuleks toetada vanemate väärtuslike puithoonete säästlikku renoveerimist.

Planeeringuala paikneb Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Seega esineb antud piirkonnas kõrgendatud reostustundlikkus. Planeeringus on ette nähtud planeeringuala reovete juhtimine ühisveevärgi reoveekanalisatsiooni. Samuti tuleb koguda sademeveed ja suunata need võimalusel sademevee kogumissüsteemi. Tingimuste järgimisel ei ole oodata olulist mõju veekeskkonnale, sh. põhjaveele ega pinnasele.

Tegevusega võib kaasneda valguse emissioon. Selle iseloom sõltub suuresti järgmistes etappides kavandatavatest valgustuslahendustest. Soovitatav on vältida ülespoole suunatud valgusteid ning valgusteid mis võiksid mõjuda häirivalt naabruses asuvatele üksikelumaladele. Kaasaegse korrektselt projekteeritud ja ehitatud valgustuslahenduse korral ei ole oodata olulise valgusreostuse teket.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist üksikelumute ning korterelumute läheduses, ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju, mis nõuaks täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist.

Tänavaliiklusest tuleva müra summutamiseks tuleb hoone(-te) piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta 01. jaanuaril 2019. a. jõustunud „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist ning Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Planeeringuala asub osaliselt kalda ehituskeeluvööndis, mille regulatsioon on toodud Looduskaitseseaduse 6. peatükis „Rand ja kallas“. Kalda ehituskeeluvööndi ulatuseks piirkonnas on Looduskaitseseaduse § 38 lõige 1 punkt 5 kohane 50 m laiune vöönd. Linnumäe tn 4 maaüksusel asuvad olemasolev üksikelamu ja abihoone, Nuutri jõe poolses osas ranna ehituskeeluvööndis asuvad endiste abihoonete vundamentide jäänused. Looduskaitseseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on kalda ehituskeeluvööndis keelatud uute hoonete ja rajatiste püstitamine. Ranna ehituskeeluvööndisse on võimalik ehitada vaid detailplaneeringu alusel selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamist taotledes ja juhul kui ehituskeeluvööndi vähendamine võimalik on. Looduskaitseseaduse § 38 lõige kohaselt ehituskeeld ei laiene tiheasustusalale ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele, kalda kindlustusrajatisele, olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist ja piirdeaedadele.

Kärdla linna üldplaneeringu järgselt planeeringualal kalda ehituskeeluvööndi piiri vähendatud ei ole. Looduskaitseseaduse § 38 lõige 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseseaduse § 38 lõige 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene ning § 38 lõige 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene, juhul kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga. Looduskaitseseaduse § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse Linnumäe tn 4 maaüksuse kruntimist ja endiste abihoonete vundamentide jäänuste vahele uue üksikelamu ja abihoone (kokku kuni 2 hoonet) rajamist ranna ehituskeeluvööndisse ning kalda ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Samuti asub planeeringuala kogu ulatuses kalda piiranguvööndis. Looduskaitseseaduse § 37 lõige 1 punkt 2 kohaselt on kalda piiranguvööndi laius Nuutri jõel 100 meetrit. Ranna ja kalda piiranguvööndis valik- ja turberaie tegemisel tuleb arvestada käesoleva seaduse lisas sätestatud tingimustega. Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud sh. reoveesette laotamine; mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid.

Veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu kaldal või rannal veekaitsevöönd. Veekaitsevööndi ulatus veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonest on Nuutri jõel 10 kümme meetrit. Detailplaneeringu koostamisel ja elluviimisel tuleb arvestada Veeseaduse § 119 sätestatuga, mille kohaselt on veekaitsevööndis muuhulgas keelatud ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas Veeseaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning Looduskaitseseaduses sätestatud ranna ja kaldakaitse eesmärkidega (ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava

asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine). Veekaitsevööndis on keelatud ka pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda. Säilitatava looduskoosluse hoidmine tuleb tagada koos ehitustegevusega.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus.

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket.

Igale krundile on kavandatud prügikonteinerid, mis tuleb paigutada jäätmeveo teenusepakkuja transpordile juurdepääsetavasse asukohta, soovitatavalt juurdepääsutee juurde. Liigiti kogutud jäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Krundi omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

1.9 ÜLEUJUTUSTE JA KÕRGVEE OHTUDEGA ARVESTAMISE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala asub Nuutri jõe üleujutusala riskipiirkonna maa-ala läheduses, mis asub ca 8 m kaugusel lääne suunal. Maa ameti üleujutusalaade kaardirakenduse andmetel on planeeringualal kord 10 aasta jooksul tõenäoline üleujutuse esinemine, üleujutuse absoluutkõrgus 4,07 m.

Projektlahenduste ja leevendusmeetmete väljatöötamisel on oluline arvestada ka üleujutusala esinemistõenäosusega kord 50 aasta jooksul, mille puhul üleujutuse absoluutne kõrgus on 4,20 m, jäädes ikkagi planeeringualast ca 5 m kaugusele.

Üleujutusala esinemistõenäosusega kord 100 aasta jooksul, mille puhul üleujutuse absoluutne kõrgus on 4,25 m, jäädes ikkagi planeeringualast ca 3,7 m kaugusele.

Kergliiklustee maa-alale juurdepääsutee rajatakse üleujutusala riskipiirkonnast ca 28 m kaugusele, maapinna absoluutne kõrgusele 5,8 m.

Detailplaneeringuga antakse soovituslikud üleujutuse leevendusmeetmed planeeringuala läheduses oleva kergliiklustee osas:

- teekatendi absoluutne kõrgus kavandada kõrgusele minimaalselt +4,2;
- liigvee ära juhtimiseks kavandada tee alla läbijooksu truubid;
- kergliiklustee välisvalgustuse projekteerimisel ja rajamisel peavad elektriühendused olema kõrgemal kui absoluutne kõrgus 3,2 m.

Planeeringus kui sellele järgnevas projekteerimise staadiumis peab vajadusel arvestama koostatavas Hiiumaa valla üldplaneeringus tingimustega: „Üleujutusohust tulenevate kitsenduste seadmine.“

Tuginedes Keskkonnaagentuuri 2023 aastal koostatud tööle „Rannikualade üleujutuste tõenäosusstsenaariumite koostamine ja kaardistamine“ määratakse täiendavad tingimused alade osas, kus esineb üleujutusrisk 1% (1 kord 100 aasta jooksul) ja üle selle ehk sagedamini. Üleujutusriskist tulenevate ehituspiirangutega ala on kantud üldplaneeringu põhijoonisele.

Ehituskeeluvööndi riiklik regulatsioon ei ole otseses seoses üleujutusohu määratlusega, mistõttu on vajalik täiendavate üleujutusriskist tulenevate tingimuste seadmine üldplaneeringus, et minimeerida võimalikku ohtu elule ja varale.

Üldplaneeringuga määratud üleujutusohuga alal on sisekliima tagamise hoonete rajamine üldjuhul keelatud.

KOV võib kaaluda üleujutusohuga alal erandite tegemist, kui on täidetud järgnevad tingimused:

- ehitusprojekti tagatakse, et uute avalike ning elukondlike hoonete (sh. suvilad) põrandapinna absoluutkõrgus oleks toodud piirkondlikust 4,25 m kõrgusväärtusest suurem, välja arvatud sisekliima tagamiseta ja ilma eluruumita abihooned nagu kuurid ja garaažid;
- tagatakse, et uute elukondlike majapidamiste juurdepääsutee tasapind ei oleks madalamal, kui joonis 15 toodud piirkondlikud väärtused miinus 0,3 m (eesmärk on, et üksikud majapidamised ei oleks ekstreemsete ilmaolude korral muust maailmast ära lõigatud);
- sisekliima tagamisega hoone olulised tehnosüsteemid, mis jäävad allapoole 4,25 m absoluutkõrgusi peavad olema üleujutuskindlad (nt. elektripaigaldised, reoveesüsteemid, küttesüsteemide osad);
- avalikud tehnovõrgud, mis jäävad allapoole 4,25 m absoluutkõrgusi peavad olema üleujutuskindlad;
- sadamaid teenindavate hoonete konstruktsioonide ja tehnosüsteemide kavandamisel tuleb arvestada üleujutusriskiga. Kui eelpool esitatud tingimuste järgimine ei ole võimalik, siis tuleb valida lahendused, kus üleujutuse ja ka tormituulte esinemise korral oleks kahjud võimalikult väikesed;

- riskipiirkonnas paiknevate hoonete olulisel rekonstrueerimisel tuleb arvestada võimaliku veetaseme tõusuga ning eelpool toodud tingimustega.

Planeeringuala jääb Nuutri jõe üleujutusala riskipiirkonna maa-alast väljapoole ja selle pärast ei ole vajadust leevendusmeetmete rakendamiseks, aga kergliiklustee osas peab vajadusel arvestama koostatavas Hiiumaa valla üldplaneeringu tingimustega.

1.10 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Muinsuskaitseaduse § 61 lõige 3 sätestab, et detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused koostatakse, kui planeeritava maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Planeeringuala jääb riikliku kaitse all olevate ehitismälestise Kärkla karjamõisa moonakatemaja (reg-nr 23575) kaitsevööndisse.

Vastavalt Kultuuriministri 24. aprilli 2019 määruse nr 15 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“ (RT I, 29.04.2019, 1) § 2 lõike 3 alusel ei pea Muinsuskaitseamet vajalikuks nimetatud detailplaneeringule muinsuskaitse eritingimuste koostamist, kuna kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda ega mõjuta kultuurimälestise Kärkla karjamõisa moonakatemaja (reg-nr 23575) säilimist ega vaadeldavust.

Hoonestusalade planeerimisel järgida olemas olevat väljakujunenud hoonestusmustrit, hoonete omavahelisest paigutust, proportsioone ning tagada Kärkla karjamõisa moonakatemaja vaadeldavus Linnumäe teelt.

Mälestiste asukohad ja kaitsevööndi piir on nähtavad Maa-ameti põhikaardi kaardirakenduses.

Muinsuskaitseaduse § 58 lõige 1 kohaselt kooskõlastab pädev asutus Muinsuskaitseametiga kaitsevööndis ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamise või rajamise ning olemasoleva ehitise ümberehitamise, laiendamise, välisilme muutmise ja lammutamise. Muinsuskaitseaduse § 58 lõige 2 sätestab, kui ehitise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamiseks või rajamiseks ning olemasoleva ehitise ümberehitamiseks, laiendamiseks, välisilme muutmiseks ja lammutamiseks ei ole ehitusseadustiku kohaselt ehitusteatis või ehitusluba nõutav või kui ehitamine kaitsevööndis ei ole Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud, teavitab ehitamisest huvitatud isik Muinsuskaitseametiga ehitamisest ette Muinsuskaitseaduse § 59 sätestatud korras.

1.11 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus. Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid.

Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonel oleks konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hoone ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil oleks hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

1.12 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud, sh. kohaliku omavalitsusega.

Üldjuhul toimub kogu tegevus planeeringust huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva katastriüksuse omanikku.

1.12.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritavate maaüksuste maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist:

Huvitatud isik tellib vastavat litsentsi omavalt maamõõtjalt katastritöö, mille sisuks on vastavalt detailplaneeringule uute katastriüksuste moodustamine olemasolevate katastriüksuste piiride muutmise läbi ja katastriüksuste liitmine. Maamõõtja poolt koostatud katastritoimiku alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse katastriüksuse piirid, pindala ja sihtotstarve. Vastu võetud korralduse alusel viiakse sisse muudatused maakatastris.

2. Krunti/maaüksust läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.

3. Teede ja tehnovõrkude rajamine:

- Teedele ja tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, vajadusel täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine.

Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi tänava maa-alal ja kaitsevööndis, tuleb esitada omavalitsusele nõusoleku saamiseks. Mahasõitude rajamiseks tuleb taotleda nõuded omavalitsuselt.

Projekteerimistööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel. Tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimine toimub kas käesoleva detailplaneeringu või vajadusel kohaliku omavalitsuse väljastatavate täiendavate projekteerimistingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud isiku(-te) finantseerimisel ning tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel.

Elektrivõrgu maakaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja elektrivarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni liitumispunktini ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse.

Sidevõrgu kaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja sideteenusepakkuja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni krundi piirini ulatuvad kaablid sideteenusepakkuja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Ühisveevärgi puurkaevu ja veetorustike ning muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel.

Tuletõrje veevõtuhüdrandi rajamine on tingimuslik enne hoone kasutusloa/-teatise taotlemist.

- Teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine.
 - Teede ja tehnovõrkude väljaehitamine.
Ehitustööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel.
 - Teedele ja tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine.
 - Teedele ja tehnovõrkudele kasutusloa/-teatise taotlemine.
 - Tehnovõrkude üleandmine võrguvaldajatele.
- ### 4. Hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis):
- Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajalikkuse üle otsustab kohalik omavalitsus.
 - Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine.
 - Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kohalikule omavalitsusele ehitusloa taotlemiseks. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.
 - Hoonestuse püstitamine ja haljastustööd (lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus).
Kõik ehitusprojekti ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa/-teatise väljastamist.
 - Ehitiste kasutamist lubavate lubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.

Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitaja poolt hüvitada Asjaõigusseaduse alusel.