

Töö nr: DP-14/04-2024

Rookopli tn 18 katastriüksuse detailplaneering

Asukoht:

Rookopli tn 18, Kärkla linn, Hiiumaa vald

Huvitatud isik:

Hiiumaa Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja:

Hiiumaa Vallavalitsus

Planeerija:

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

SISUKORD

A SELETUSKIRI.....	3
1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Lähtedokumendid.....	4
3. Planeeritava maa-ala lähiumbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs.....	4
3.2 Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele.....	6
3.3 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendused, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.....	12
4. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	16
5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	18
6. Krundi ehitusõigus.....	19
7. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	20
8. Olulisemate ruumikujunduslike, ehituslike, arhitektuuriliste- ja maastikuarhitektuuriliste nõuete seadmine.....	20
9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	22
10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	24
10.1 Kanalisatsioon, veevarustus ja sademevesi.....	25
10.2 Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	26
10.3 Soojavarustus.....	26
10.4 Sidevarustus.....	27
11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	28
12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	29
13. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	31
14. Servituutide vajaduse määramine.....	32
15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	32
16. Planeeringu elluviimise võimalused.....	33
B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	35
C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID.....	53

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

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

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

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

Planeeringuala asub Kärkla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneeringu alal. Üldplaneering on maaüksusele määranud juhtfunktsiooniks üldkasutatava hoone maa.

Detailplaneering algatati üldplaneeringukohasena, kuid planeeringu koostamise käigus selgus vajadus kavandada kultuurikeskusesse avalik varjumiskoht, millega seoses tuleb ületada kehtivat üldplaneeringus ettenähtud maksimaalset hoone kõrgust. Lisaks selgus, et tänapäeva nõuetele vastava kvaliteetse ja funktsioneeriva kultuurikeskuse toimimiseks on vajalik hoone osa lavatorn, mis samuti ületab kõrguse piirangut. Planeeritav tegevus on küll koostamisel oleva üldplaneeringuga kooskõlas, aga muudab siiski detailplaneeringu kehtestamise hetkel maa-alal kehtivat üldplaneeringut, mille kohaselt võib uue hoone maksimaalne kõrgus olla kuni 12 m maapinnast (käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse hoone kõrguseks kuni 13 m, lavatorn kuni 20 m). **Sellest tulenevalt jätkatakse detailplaneeringu menetlust üldplaneeringut muutva detailplaneeringu põhimõtetel.**

Detailplaneeringu koostamise aluseks on geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500.

Koostaja Geodeesia OÜ (EG/EP 10285050-0001), töö nr: AP24_067 (03.05.2024).
Koordinaadil L-EST' 97 süsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis.

2. Lähtedokumendid

- Hiiu Maakonnaplaneering 2030+;
- Kärkla Linnavolikogu 21.6.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneering;
- Hiiumaa valla uus üldplaneering (algatatud 18. oktoober 2018 Hiiumaa vallavolikogu otsusega nr 90);
- Projekteerimisvaldkonna seadused, nõuded ja standardid;
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Muud standardid, määrused ja seadused;
- Rookopli 22b maaüksuse detailplaneering (algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 20.06.2024 otsusega nr 195);
- Rookopli tn 14 ja 16 ning valli tn 1a kinnistute detailplaneering (Kehtestatud 11.aprill 2006 Kärkla linnavalitsuse korraldusega nr 114);
- Tiigi tn 3 kinnistu detailplaneering (algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 18.01.2024 otsusega nr 171).

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

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

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

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

info on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastriüksuse suurus
Rookopli tn 14a (20501:001:0942)	tootmismaa 100%	1116 m ²
Rookopli tn 14 (37101:006:0680)	elamumaa 100%	1346 m ²
Rookopli tn 16 (37101:006:0690)	elamumaa 100%	1531 m ²
Valli tn 1a (37101:006:0590)	tootmismaa 70%; ärimaa 30%	2879 m ²
Valli tn 3 (37101:006:0480)	elamumaa 100%	1814 m ²
Tiigi tn 4 (37101:006:0490)	elamumaa 100%	1244 m ²
Tiigi tn 2 (37101:006:0510)	tootmismaa 100%	103 m ²
Tiigi tänav (20501:001:0522)	transpordimaa 100%	13727 m ²
Allika tn 1 (37101:006:0420)	elamumaa 100%	3765 m ²
Rookopli tn 20 (37101:006:0550)	ärimaa 100%	1038 m ²
Keskväljak (37101:006:0023)	transpordimaa 100%	11213 m ²
Rookopli tn 12 (37101:006:0430)	ärimaa 100%	302 m ²

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

Keskväljaku piirkonna kõige kõrgemad hooned on:

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

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

Keskväljaku ääres planeeringualast ca 100 m kaugusel kagu-lõuna suunas on bussipeatus

“Kärdla Keskväljak”.

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

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

3.2 Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele

Maakonnaplaneering. Planeeritaval alal kehtib Hiiu Maakonnaplaneering 2030+. Maakonnaplaneeringu eesmärk on määrata maakonna ruumilise arengu eesmärgid ning seada valdkondade (teemade) põhiselt üldised kasutustingimused.

Maakonna visiooni 2030+ kohaselt on Hiiumaa loodust hoidva ja väärtustava elujõulise uuendusmeelse kogukonnaga saar Läänemeres, kus on atraktiivne elamis-, ettevõtlus- ja külastuskeskkond.

Järgnevalt on toodud käesoleva detailplaneeringu kontekstis olulisemad suundumused:

- Hiiumaa kultuuri- ja loodusväärtused on hoitud ning teadvustatud ja loodusressursid keskkonnasäästlikult majandatud.
- Hoonestuse kavandamisel linnas eelistada olemasolevate hoonestusalade tihendamist, seejuures säilitades neile iseloomulik struktuur, ning osaliselt väljaehitatud piirkondade terviklikku väljaarendamist.
- Sotsiaalobjektide kavandamisel arvestada universaalsisaini põhimõtetega.
- Tulenevalt saarelisusest on oluliseks suunaks Hiiumaa arengus turismi- ja puhkemajanduse arendamine.
- Maakonnaplaneering näeb ette kogu Hiiumaa turismipotentsiaali maksimaalset kasutamist.

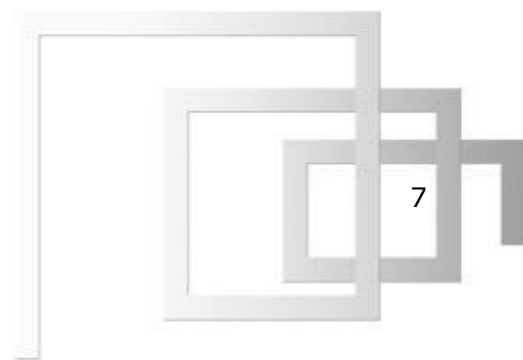
Hiiumaa suurimad kultuuriväärtused vastavalt maakonnaplaneeringule seonduvad mere ja sadamate ning turismi jätkusuutlikkuse tagamisel pannakse suurt rõhku looduskeskkonna hoidmisele ning mereteede ja ühenduste arendamisele. Samas on saare tõmbekeskuseks Kärdla linn ning uue atraktiivse kultuurikeskuse rajamine mõjub samuti kasulikult turismi valdkonna arendamisele, sest võimaldab pakkuda uusi kultuurielamusi või kohaliku kultuuri tutvustamist nii kohalikele kui külastajatele. Seega on planeeritav maakonnaplaneeringuga kooskõlas.

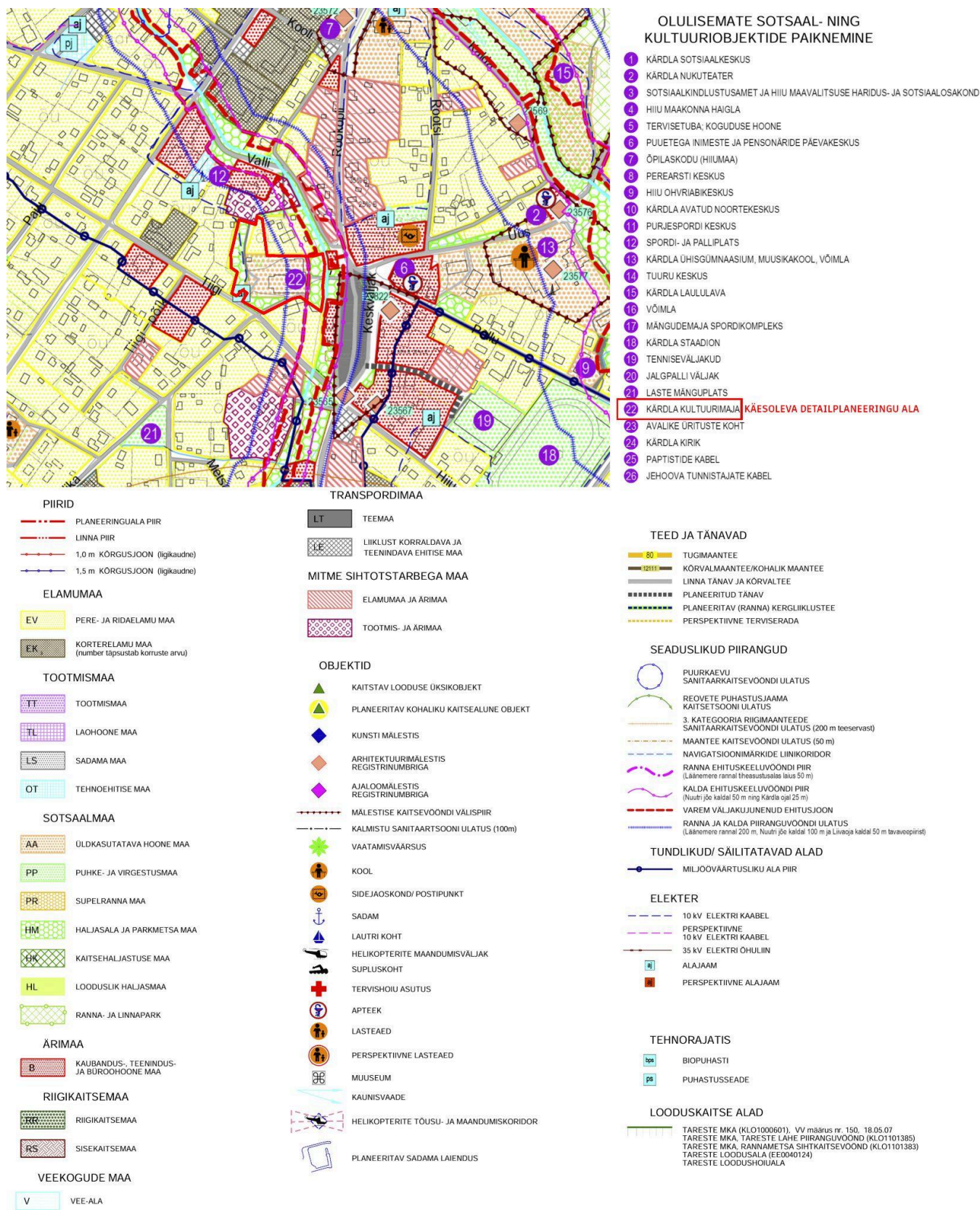
Üldplaneering. Planeeritaval alal kehtib Kärkla Linnavolikogu 21.6.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneering. Koostamisel on Hiiumaa valla uus üldplaneering, mida on samuti mõistlik detailplaneeringute koostamisel arvesse võtta, kuivõrd see on kõige hiljutisemate analüüside tulemus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

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

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

Uues koostatavas üldplaneeringus on peamisteks erinevusteks, et maa-ala jääb välja miljööväärtuslikust alast ning tervel planeeritaval krundil on juhtotstarbeks “üldkasutatava hoone maa”. Samuti ei ole määratud kindlat kõrgust hoonetele.





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

Olemasoleva katastriüksuse piire muudetakse nii, et läänepoolsetele naaberkruntidele oleks võimalik planeeringu kehtestamise järgselt puhvrina maad juurde liita. Käesoleva detailplaneeringu kontekstis on kõige olulisem POS 1 krunt, mille kasutamise sihtotstarbeks määratakse kultuuri- ja spordiasutuse maa. Põhieesmärk on olemasoleva kultuurikeskuse hoone lammutamine ja uue ehitamine ning sellele korraldatavale arhitektuurivõistlusele üldtingimuste määramine vastavalt kontaktvööndi analüüsile ning üldplaneeringuga etteantud tingimustele (va kõrgus).

Üldplaneeringuga seatud olulisemad tingimused käesoleva detailplaneeringu kontekstis on järgnevad:

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

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

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

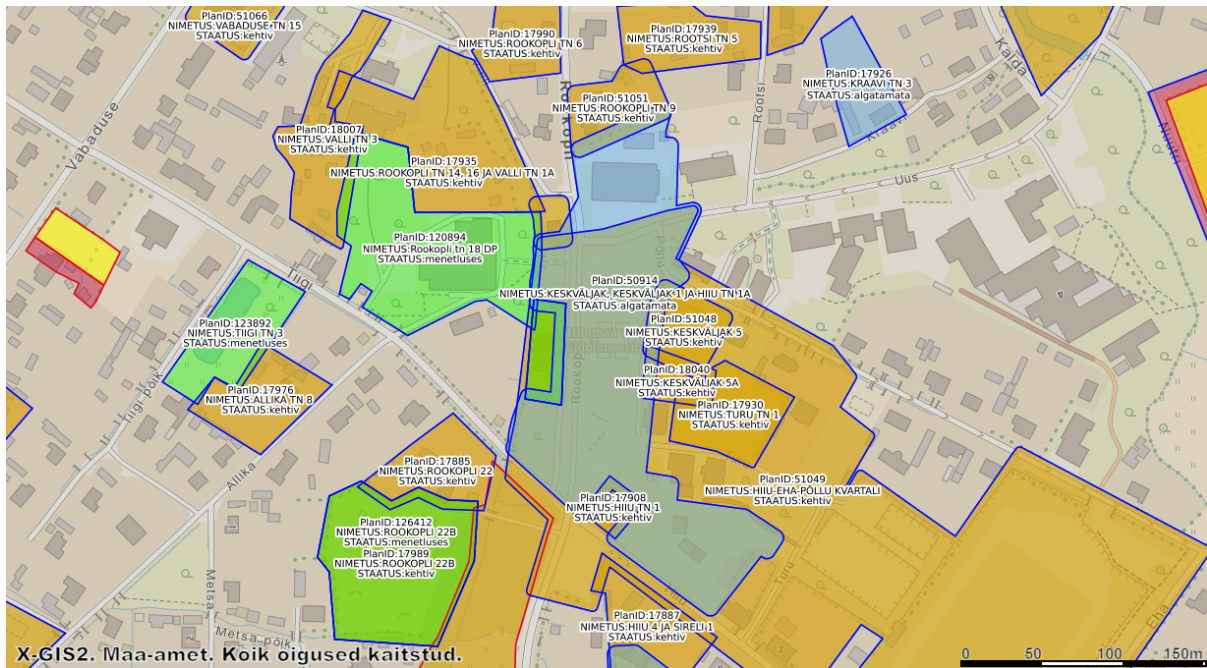
Olemasoleva hoone renoveerimise, rekonstrueerimise ja juurdeehituse korral tuleb järgida nõudeid, mille kohaselt:

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

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

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

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



Skeem 2. Väljavõte Maa-ameti planeeringute kaardist.

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

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

Kultuurikeskuses on käesoleval hetkel:

- huvikeskus, st tantsutunnid, kunstiring, käsitöö jmt;
- Sündmuste saal, kus toimuvad piirkonna koolide sündmused (põhikool ja gümnaasium), laadad, kontserdid, etendused, sh kutsutud esinejad;
- Kino (kasutusel ka konverentside jaoks);
- Raamatukogu;
- Kunstigalerii.

Peamised probleemid, miks tuleb vana hoone lammutada ja uus kavandada:

- Maja seisukord on väga halb, vajab olulist remonti;
- Üks saal ei võimalda samaaegselt sündmuse välja müüa (sh omatulu teenida) ja regulaarseid huviringe läbi viia. Vaja eraldi saali treeninguteks, kuna sündmused ja treeningud toimuvad enamasti samal kellaajal;

- Suurel saalil puuduvad tehnilised võimalused, külg- ja tagalava, esinejate ruumid, lavatorn, mistõttu ei saa esinema kutsuda pea ühtegi professionaalset teatrit. Käivad vaid üksikud etendused (peamiselt vana Baskini teater), millel on napid vajadused;
- Puuduvad igasugused tingimused sündmuste ajal cateringi pakkumiseks;
- Raamatukogul puuduvad võimalused sündmuste korraldamiseks ja lisateenuste pakkumiseks (mida kaasaegsed raamatukogud peaksid kogukonnale pakkuma);
- Kunstigalerii ruum on väga tilluke ja seal puuduvad kunsti esitlemiseks vajalikud tingimused (suured aknad, madal lagi, kitsas ruum, kontrollimata niiskuserežiim jne);
- Hoones puudub varjend.

Eesmärk on kaasajastada kultuurikeskuse tingimusi ja tegutsemise võimalusi. Hoonesse jäävad samad funktsioonid, samal asukohal, aga paremas kvaliteedis. Ainult ruumide remontimisega ei ole võimalik tuua muutust tegevuste kvaliteedis, vaja on muuta suure saali võimalusi ja vaja on vähemalt ühte saali lisaks, et maja saaks maksimaalselt tegevustega täita.

Planeeringu eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele. Maaüksus jääb kehtiva üldplaneeringu kohaselt kolmele erineva maakasutuse juhtotstarbega, sh üldkasutatava hoone, haljasala ja parkmetsa ning pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Planeeringuga jagatakse maaüksus kolmeks, POS 1 krundi kasutamise sihtotstarbeks määratakse 100% kultuuri- ja spordiasutuse maa, POS 2 ja POS 3 kruntidele 100% üksikelumumaa. Kultuurikeskus rajatakse "haljasala ja parkmetsa" ning "pere- ja ridaelamu" juhtotstarbega maale kaalutlusotsusel, et täiendavad pereelamud ja ridaelamud ei ole antud asukohas linnaehituslikult sobilikud ning haljasala ja parkmetsamaa põhimõtted on võimalik arhitektuurivõistluse raames lahendada ka ainult kultuuri- ja spordiasutuse maa sihtotstarbe määramise korral: detailplaneeringuga on määratud kõrghaljastuse säilimise % jm väliruumi kavandamise põhimõtted (vt ptk 8), mis tagab, et kultuurikeskus paikneb atraktiivses väliruumis/pargis, mis on avalikkusele kasutatav. Vastavalt PlanS § 142 loetakse üldplaneeringu muutmiseks üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist ja muud kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul olulist või ulatuslikku üldplaneeringu muutmist. Kuna enamuse maaüksuse pinnast on siiski ka kehtiva üldplaneeringu kohaselt "üldkasutatava hoone maa", siis ei toimu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul selles osas üldplaneeringu muutmist. Üldplaneeringu muutmine toimub seega ainult kõrgusepiirangu ületamise osas.

Ehkki lahendus on kehtivat üldplaneeringut muutev, on see kooskõlas uue koostamisel oleva üldplaneeringuga, millest tulenevalt on põhjendatud koostada kehtivat üldplaneeringut muutev detailplaneering. Planeeritav hoone jääb piirkonda tõenäoliselt aastasadeks, seega ei ole mõistlik niivõrd olulise avaliku huviga objekti planeerimisel järgida peagi kehtetuks muutuvaid põhimõtteid. Miljööväärtuslikule alale seatud tingimusi järgitakse

konkreetses objekti arvestades mõistlikul määral ning arvestusega, et uues üldplaneeringus ei ole tegemist miljööväärtusliku alaga. Arengukavas (ja strateegias) on kokku lepitud, et vana maja lammutatakse ja rajatakse uutele vajadustele vastav uus keskuse hoone. Projekt saadakse arhitektuurivõistluse abil. Tulemuseks on sümbolhoone, kvaliteetse arhitektuuriga. Kuigi plaan on teha samal asukohal sama funktsiooniga hoonet, siis on vallavalitsus leidnud, et uue hoone kavandamise eel tuleks teha detailplaneering, millega saaks selgeks kõik piirangud ning arhitektuurivõistluse võidutöö realiseerimine ei takerduks hiljem piirangutesse.

Hoonestusala planeerimise ning tehnovõrkude ümbertõstmise väljaselgitamisega püütakse maksimaalselt ära kasutada planeeritava maa-ala potentsiaal. Hoonestusalade kavandamisel on analüüsitud varjude langemist kevadest sügiseni ning hoonestusalad kavandatud põhimõttel, et varjud langeksid naabrite õuele võimalikult vähesel määral. Hoone põhimahule ja lavatornile on sellest tulenevalt ette nähtud eraldi hoonestusalad, sest kuna lavatorn võib olla põhimahust kuni 7 m kõrgem, siis kaasnevad sellega ka pikemad varjud ja seega suurem mõju naabermaaüksustele. Juurdepääsud jäävad laias pildis samadesse kohtadesse, aga antakse võimalused neid täiustada, muuta ohutumaks ning ligipääsetavamaks kõikidele sihtgruppidele. Antakse üldised tingimused ja soovitused haljastusele, arhitektuurile ja maastikuarhitektuurile.

Tänapäeva nõudeid arvestav huvitava arhitektuuriga hoone, seda toetava, hästi läbimõeldud maastikuarhitektuuriga ning uute funktsioonidega, suurendab kogu piirkonna väärtust ja ohutust. Näiteks antakse planeeringus ka suunised avaliku varjumiskoha kavandamiseks kulruurikeskusesse. Kärkla on Eestis ainuke maakonnakeskus, kus ei ole käesoleva detailplaneeringu koostamise hetkel mitte ühtegi avalikku varjumiskohta ning kogu Hiiumaa saare piires on avalikke varjumiskohti vaid 2. Kuna Hiiumaal geoloogilised olud (põhjavesi maapinna lähedal) ei võimalda maa-aluste keldrite rajamist, ei ole piirkonnas avalikke varjumiskohti ning ka eramajades on sellest tulenevalt varjumisvõimalused pigem piiratud. Üldplaneeringu muutmise vajadus tuleneb hoone kõrguse piirangu ületamisest. Kõrguse ületamine aga ongi vältimatu muuhulgas eelnimetatud põhjusel, et varjumiskohta ei ole tõenäoliselt võimalik rajada täielikult maa alla, vaid seda tuleb teha kultuurimaja teiste ruumide arvelt. Kõrgem hoone võimaldab hoonesse ära mahutada nii hoonesse sobituva varjumiskoha kui kultuurikeskuse sihtotstarbeliseks funktsioneerimiseks vajalikud ruumid ja rajatised. Avalik varjumiskoht on mõeldud eeskätt inimestele, kes viibivad ohuhetkel linnatänaval. Kultuurikeskuse paiknemine Keskväljaku läheduses tähendab, et võimaliku ohu hetkel on piirkonnas tõenäoliselt palju inimesi, seega avaliku varjumiskoha rajamine just selles piirkonnas on käesolevas olukorras vajalik ja põhjendatud.

Looduskeskkonnale avalduvate mõjude kirjeldus. Arvestades, et tegemist on linnalise

keskkonnaga, ei saa otseselt käsitleda tegevust looduskeskkonna mõjutamisena. Samas on võimalik arvestada olemasoleva haljastuse ning võimaliku eluslooduse esinemisega maaüksusel. Planeeringuga on seatud hulgaliselt tingimusi haljastuse ja kõrghaljastuse säilitamise ning täiustamise kohta (vt ka ptk 11 ja 12). Lisaks on määratud nõuded ja soovitused energiatõhusate lahendust kasutamisele hoone ehitusliku lahenduse koostamisel. Kahjulikud mõjud välisõhule (kliimale) kaasnevad lammutus- ja ehitustegevuse perioodil, kuid kui peetakse kinni energiatõhususe põhimõtetest, on pikemas perspektiivis tegemist loodusele kasuliku mõjuga.

Kultuuriliste ja sotsiaalsete mõjude kirjeldus. Kärkla Kultuurikeskuse eesmärgiks on Hiiumaa valla elanikele vaba aja veetmise võimaluste loomine, kultuuri- ja huvitegevuse koordineerimine ja korraldamine, elukestva õppe ja enesetäiendamise toetamine. Amortiseerunud kultuurikeskuse lammutamine ja uue ehitamine ning selle ümbruse uuendamine eelkõige parandab kultuurivaldkonna huvigruppide tegutsemise võimalusi.

Uue kultuurikeskuse ehitamine vana kultuurikeskuse aukohale on põhjalikult kaalutletud otsus. Valla vaates on olemasolevad teenused ideaalses asukohas (kultuurikeskus keskväljaku ääres, bussipeatuse kõrval, oja kaldal ja pargi sees, koolide lähedal, igast suunast tulijaile võrdselt lähedal jne). Tagatud on juurdepääsetavus nii sõiduauto ja ühistranspordiga kui ka jalakäijale. Avalikud teenused keskväljaku ääres aitavad tugevdada keskust ja hoiavad inimesi igapäevaselt piirkonnas liikumas. Teenuseid ja ärisid võiks pigem juurde meelitada. Vaja on ainult muuta teenuste kvaliteeti ja kaasajastada tingimusi.

Planeeringu menetlemise ajal on linnaelanike poolt tulnud vastuväiteid ja kahtlusi, et kas kavandatav sisu on ikka sobiv ja vajalik ning et kas peaks mõtlema laiemalt ja sinna majja tooma ka vallavalitsuse ning muusikakooli, lisaks peaks tegema erasektoriga koostöös spa-konverentsikeskuse, kus on lisaks kultuurikeskuse vajadused. See olevat kindel võti õnnestumisele. Kui sisu muuta, siis peaks kultuurikeskuse kavandama uude asukohta, välja on pakutud ka 5 erinevat asukohta, aga vald ei pea õigeks keskusest teenuste viimist äärealadele ega ka rohkemate erinevate funktsioonide koondamist ühte majja (5 plaanitud tegevusele lisaks). Kõiki tegevusi ühte majja koondada lootuses, et need toetavad siis hästi üksteist, ei pruugi olla linna jaoks parim lahendus. Väikeses linnas tegevuste jaotamine erinevatesse hoonetesse, mille vahel vahemaad on väikesed, aitab paremini linna toimimas hoida ja toetaks paremini ka teisi ettevõtteid, asutusi, mis lähedusse jäävad. Koosmõjus on võit suurem. Sobilikku pinna olemasolu soodustab olemasolevat kultuurielu ning võib suurendada nõudlust mitmete teenuste osas, seega luuakse omakorda eeldused uute teenuste pakkumiseks. Samuti suurendab uus lahendus kohalikku turvatunnet, sest rajatakse linna esimene avalik varjumiskoht.

Erahuvide, maaomanike huvide kirjeldus. Planeeringu koostamisel on tehtud koostööd naabermaaüksuste omanikega ning kohalikega, kes on avaldanud soovi olla menetlusse kaasatud. Kõikide piirinaabritega on ükshaaval suheldud ja kuulatud mured ning otsitud kompromisse. Planeeringu lahenduse väljatöötamisel on maaomanike soovidaga võimalikult suurel määral arvestatud. Naabrite peamisteks muredeks on olnud, et kui hoone kasutusintensiivsus suureneb, suureneb häiring koos sellega ning et lavatorni ehitamisega suureneb hoone kõrgus oluliselt ja kardetakse eramute kõrvale liialt suure mahu tekkimist, ka pikemaid varje.

DP lahenduses on seoses naabrite arvamustega tehtud järgmiseid muudatusi:

- Hoonestusala on tõmmatud krundipiirist kaugemale, st 4 m asemel valdavalt 8 m;
- Hoonestusala sees on määratud ala, millest väljaspoole ei või maksimumkõrguseid kavandada (suur saal ja lavatorn). Seejuures on arvestatud varjude ulatust kevadisel ja sügiselisel pööripäeval;
- Seletuskirjas on märgitud, et kõrghaljastus tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada;
- Ala, kuhu hoonet nagunii ei peaks kavandama ja kuhu hoonestusala ei ole märgitud, on pakutud naabritele nende kruntidega liitmiseks;
- Edaspidise arhitektuurivõistluse korraldamise tingimustesse on lisatud juhised, millistele maaüksustele ja kust kaudu tuleb tagada juurdepääsud.

Arvestamata jäetud ettepanekutele on vastuskirjadega esitatud põhjendused ja selgitused.

Visuaalsete mõjude kirjeldus. Piirkonna visuaalsele olukorrale tekib pöördumatu mõju, aga arvestades, et nii hoone kui selle lähiümbruse kavandamisel viiakse läbi arhitektuurikonkurss, on tagatud, et tegemist on piirkonda sobituva positiivse muutusega, mis muudab piirkonna visuaalselt atraktiivsemaks.

Majanduslike mõjude kirjeldus. Majanduslikult on tegemist kohaliku omavalitsuse jaoks suure väljaminekuga. Pikemas perspektiivis on aga tegevusel majandusele eeldatavasti positiivne mõju, sest uuenduslik kultuurikeskus loob aluse uute teenuste pakkumisele, töökohtade tekkele, ning seeläbi ka turismi edenemisele. Kokkuvõttes võib väljaminekut pidada investeeringuks ning planeeringu realiseerimisel on alale sotsiaalmajanduslikult ainult positiivne mõju.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

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

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

Planeeringuala on üsna lauge reljeefiga, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku

2,38-4,06 m. Kõige madalam osa jääb idapoolsesse nurka, kus asub Liivajõgi.

Ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel 1 hoone: kultuurikeskus (EHR kood 115012699), ehitisealune pind 1388 m², maht 8155 m³, välisseina viimistlusmaterjal krohv, katusekattematerjal plekk. 1960. aastal kasutusele võetud 2-korruseline hoone on viilkatusega ja lihtsa/tagasihoidliku arhitektuurse lahendusega (vt foto 1).



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

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



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

Planeeringualale ulatuvad seadusest tulenevad kitsendused ja kitsendusi põhjustavad objektid:

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

5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga jaotatakse Rookopli tn 18 katastriüksus kolmeks. POS 2 ja POS 3 on ette nähtud eraldada, et planeeringu kehtestamise järgselt oleks need võimalik liita naaberkruntide koosseisu. Krundi piiride muutmise põhjuseks on naabritele kaasnevate

mõjude leevendamine. POS 2 ja POS 3 kruntidele hoonestusala ega ehitusõigust ei määrata. POS 1 on antud planeeringu kontekstis põhiline krunt, millele määratakse kultuurikeskuse kavandamiseks ehitusõigus jm tingimused.

6. Krundi ehitusõigus

Tabelis 2 on esitatud krundi ehitusõigus ja põhilised arhitektuursed tingimused. Sama tabel on esitatud ka joonisel 4. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja korruselisus.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuursed tingimused.

EHITUSÕIGUS					
Krunt	Krundi pindala	Krundi kasutamise otstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Suurim lubatud ehitisealune pind	Hoone suurim lubatud kõrgus (m)
POS 1 (Rookopli tn 18)	8805	kultuuri- ja spordiasutuse maa (ÜK)	1 põhihoone, 1 abihoone	kuni 1934(m²)	13 (lavatorni osa kuni 20)
POS 2 (liidetakse Valli tn 3 maaüksusega)	512	üksikelamumaa (EP)	–	–	–
POS 3 (liidetakse Tiigi tn 4 maaüksusega)	356	üksikelamumaa (EP)	–	–	–
ARHITEKTUURSED TINGIMUSED					
Lubatud korruselisus		3 maapealset, 1 maa-alune			
Katusekalded		vaba			
Katuse tüüp		vaba			
Välisviimistluse materjalid		vaba			
Täpsemad arhitektuursed ja ehituslikud nõuded on toodud seletuskirja ptk 8.					

Planeeringuga on hoonestusala piires lubatud püstitada 1 põhihoone ja kuni 1 abihoone. Maksimaalne lubatud korruselisus on kuni 3 ning hoone põhimahu lubatud kõrgus on 13 m. Erandina võib hoone olla kõrgem lavatorni osas, mille suurim lubatud kõrgus maapinnast võib olla kuni 20 m. Maksimaalne ehitisealune pind on 20% kogu planeeritavast alast (Rookopli tn 18 maaüksuse pindalast planeeringu algatamise hetkel) ehk 1934 m². Hoonestusala piires on lubatud ka ehitusteatisel ja ehitusprojekti kohustusega 20-60 m² pinnaga kuni 5 m kõrgusega hooned, mille pind tuleb arvestada lubatud ehitisealuse pinna sisse.

Lisaks ehitusloakohustuslikule hoonele võib ehitusteatisel alusel ehitada rajatise ja hooneid, mis on kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgusega. Selliste

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

7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud kaks hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Eraldi kõrgema mahu jaoks on hoonestusala määratud piiratud alale põhjusel, et kuna see on kõrgem, kaasnevad sellega suuremad mõjud naabermaaüksustele. Väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustusega hoone püstitamine keelatud. Hoonestusala kavandamisel on lähtutud olemasolevast ehituskeeluvööndist, tuleohutuskujadest, varjude tekkimisest ja kitsendustest. Tehnovõrkude ümbertõstmine hoonestusala piires on võimalik ning täpsustatakse edasiste projektide mahus vastavalt tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (vt ptk 10). Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel 4.

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

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

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

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

- järgi;
- Katusekalle ja katusetüüp määratakse edasistes etappides, katuseharja suund vaba;
 - Kaaluda katusehaljastuse kavandamist, sest roheline katus on hea soojusisolaator suvel kuuma ja talvel külma vastu ning loob hoones parema mikrokliima. Haljastatud katus on kõrge tulekindlusega ja töötab hästi sademevee kogumisel. Elav katus asendab ehitamisel eemaldatud loodusliku maapinna, säästes ökoloogilist mitmekesisust;
 - Lubatud korruselisus: kuni 3 maapealset korrust, 1 maa-alune korrus;
 - Hoone kõige kõrgemad mahud ja lavatorn kavandada võimalikult krundi keskosasse või osadele, kus kõrgusega kaasnevad negatiivsed mõjud naaberkruntidele on minimaalsed (nt päikesevalguse vähenemine);
 - Hoone välisviimistlusmaterjalid määrata edasistes etappides, rookatus ja katteta ümarpalk välisseinas on keelatud;
 - Rajatised peavad materjalikasutuse ja värvuste poolest sobituma põhihoone arhitektuuriga;
 - Rajatised ei ole kohustuslikud;
 - Krundile piirete rajamine vaba juurdepääsu takistamise eesmärgil ei ole lubatud, v.a nt tõkkepuu maa-alusesse parklasse pääsuks (juhul kui parkimine selliselt projekteeritakse) või piirded majanduspääsu eraldamiseks avalikust alast. Juhul kui sellised piirded osutuvad vajalikuks, peavad need kokku sobituma hoone ülejäänud viimistlusega;
 - Hoone sobitada maastikku selliselt, et see oleks esinduslik mõlema põhilise juurdepääsu poolelt (Keskväljak ja Tiigi tänav). Peasissepääs peaks samuti olema nähtav ja hästi arusaadavalt juurdepääsetav mõlemast suunast;
 - Vältida pikkade üksluiste fassaadide tekkimist;
 - Vältida tuleb tehnoseadmete ja -võrkude paigutamist hoone(te) välisküljele ja katusele ilma neid varjamata, kus need häirivad vaadet. Samas ei ole keelatud päikesepaneelide kui keskkonnasäästlikkust tagava vahendi kasutamine katusel ja fassaadil;
 - Õhuvahetus hoone ruumides tuleb tagada soojustagastusega ja kõrge kasuteguriga ventilatsiooniseadmetega;
 - Hoone suured klaaspinnad tuleb varjestada liigse päikesekiirguse eest (nt vertikaalsete puitribidega või eenduva hoonemahuga);
 - Hoone kavandamisel arvestada, et selle üheks funktsiooniks saab ka avalik varjumiskoht (sissepääsud, evakuaatsiooni võimalused, ilma akendeta ja piisava ehitus-tehnilise vastupidavusega ruumi paigutamine jm).
 - Kasutada universaalsisaini nii välisruumis, hoone sissepääsul kui hoones sees;
 - Koos hoone arhitektuuriga lahendada kogu maaüksuse maastikuarhitektuurne plaan;
 - Krundisisesed teed ja rajad peavad olema loogiliselt ühendatud Keskväljaku liikumissuundadega;
 - Valli tn 3, Rookopli tn 14 ja Rookopli tn 16 kruntide juurdepääsud tuleb läbi planeeritava krundi tagada vastavalt kehtivale DP-le (Rookopli tn 14 ja 16 ning valli tn 1a kinnistute detailplaneering; kehtestatud 11. aprill 2006 Kärda linnavalitsuse korraldusega nr 114) Rookopli tn 18 läänekülje kaudu. Rookopli tn 16 olemasolev juurdepääs säilitatakse jalakäijale. Allika tn 1 krundile juurdepääsuks kasutatakse Allika tänavat nii nagu varasemalt, Allika tn peaks jääma avalikku kasutusse, aga ei saa olema väljakuni autoga läbitav (ei ole ka praegu, väljaku pool on tõkked ees), tänav peaks jääma valdavalt ohutuks kergliiklusteeks. Tiigi tn 4 krundil on võimalik säilitada olemasolev juurdepääs kuna vastavalt kehtivale DP-le on nagunii vaja läänepoolsesse osasse tagada juurdepääsutee Rookopli tn 16, Rookopli tn 14 ja Valli tn 3 kruntide jaoks;
 - Sõiduteed ja parkimiskohad kavandada krundi mõttelisest keskjoonest ainult läänepoolsesse osasse, keskväljaku pool peab jääma esinduslik ja kergliiklusele ohutu. Tiigi tänavalt kavandada või säilitada üks sõiduautode sissesõit ja vähemalt üks jalakäijate juurdepääs;

- Kultuurimaja hoone paigutusel ja välialade kujundamisel tuleb arvestada suurte elujõuliste puude säilitamise vajadusega ning võimalusel planeerida juurdepääsutee erakruntide piirist vähemalt 8 m kaugusele;
- Kaaluda puude likvideerimise või kujundusloikuste (nt alumiste okste laasimine, võra tõstmine) vajadust vaadete avamise eesmärgil;
- Vähemalt 20% kogu krundist peab olema kõrghaljastatud;
- Hoone kuju ja parklate ning juurdepääsude projekteerimisel lähtuda hoone funktsioonist, st etenduste dekoratsioonide ja lavatehnikaga peab hoonele piisavalt mugavalt ligi pääsema, dekoratsioonide liigutamine veokilt lavale ja tagasi peab olema väga kiire ja mugav. Teel lavale ei tohi olla takistusi. Dekoratsioonide laadimisel on oluline, et asjadega lavalepääs oleks lavaga samal tasapinnal ja võimalikult otse. Vajalik oleks välisukse ja lava vahel nn puhverala, et külmal ajal laadimise ajal maja soojust ei kaotaks. Teede pöörderaadiustel arvestada, et vähemalt 12 m pikkune veoauto mahuks manööverdama.
- Keskväljakuga nii funktsionaalse kui visuaalse ühenduse parandamiseks ning rekreatsiooniväärtuse suurendamiseks on lubatud oja (Liivajõgi) kalda maastikuarhitektuurne ümberkujundamine planeeringualaga piirnevas lõigus. Seejuures tuleb arvestada, et oja peamine eesmärk, milleks on sademevee ärajuhtimine, peab säilima. Vajadusel kaasata vastava eriala spetsialist või koostada eraldi uuring selgitamaks, mis määral või milliseid ehituslikke lisameeteid kasutades on kallast võimalik ümber kujundada. Jalgteede juurde kuuluvate kuid ehituskeeluvööndisse jõe kaldasse jäävaid astmestikke, platvorme vms potentsiaalseid detaile võib kavandada lähtudes looduskaitseseaduse § 38 lg 5 punktis 10 toodud erisusest, et ehituskeeld ei laiene detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele, st nimetatud detailid peavad olema jalgteede funktsionaalseks osaks ning olema avalikuks kasutamiseks (võimalik rajatiste ehitamise ala näidatud joonisel 4). Kalda kindlustusrajatise ehitamist ehituskeeluvööndisse käsitleb LKS § 38 lg 4 p 2. Kalda kindlustusrajatise ehitamine ehituskeeluvööndisse on LKS alusel lubatud ning ei vaja selle kavandamist läbi planeeringu. Küll aga tuleb kohalikul omavalitsusel kaldakindlustuse ehitusloa väljastamisel ja LKS § 38 lg-tes 4 ning 5 toodud erandite rakendamisel hinnata, kas tegevus on kooskõlas kalda kaitse eesmärgiga, milleks on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Juhul kui kehtestatakse uus üldplaneering, millega on muuhulgas kavandatud Liivajõega kaasneva ehituskeeluvööndi vähendamine planeeringualale ulatuvas osas, kehtivad eelnimetatud seadusest tulenevad tingimused uue ehituskeeluvööndi ulatuses (st käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel kujutatud ehituskeeluvöönd on informatiivse tähendusega ja ei sea tulevikus täiendavat kitsendust).

9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Maaüksusel on olemasolev autoga ligipääs Tiigi tänavalt ning jalakäijate ning ratturite läbipääs keskväljakult Tiigi tänavale. Uues lahenduses peab säilima põhimõte, et ka edaspidi saab krundile autoga ligi Tiigi tänavalt ning jalgsi nii keskväljakult kui Tiigi tänavalt, juurdepääsude lahendusi võib vastavalt vajadusele täpsustada. Ümbritsevate kruntide juurdepääsuvõimalused on kirjeldatud eelnevas peatükis ning illustreeriv lahendus näidatud põhijoonisel (joonis 4). Põhijoonisel näidatud juurdepääsuteede asukohad on illustreerivad,

st et vastavalt hoone lõplikule mahule ja paiknemisele ning maastikuarhitektuursele terviklahendusele võivad teede asukohad muutuda (soovituslik on nt arvesse võtta planeeringu menetluse jooksul naabritelt laekunud soov, et tee jääks vähemalt 8 m kaugusele erakruntide piiridest), sh läänepoolses küljes ei tohi tee olla naaberkruntidele lähemal kui 4 m. Tee projektiga täpsustatakse ka tee laius ja teedelt sademevee juhtimise lahendus.

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

Parkimine. Vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad on sõiduautode parkimismateriiv ühiskondlike ehitiste puhul 1/90, mida tuleb linnakeskuse jaoks rakendada suurima lubatud väärtusena. Vajalik parkimiskohtade arv vastavalt standardile, juhul kui hoone suletud brutopinnaks saab maksimaalne pind ehk 5802 m², oleks 64 kohta. Vastavalt käesoleva detailplaneeringu lähteseisukohtadele on prognoositavaks samaaegselt kultuurikeskust külastavate inimeste arvaks kuni 400 inimest. Sellisel juhul võib ehitise liigiks arvestada teater, kontserdi- või universaalhalli, mille puhul kehtiv normatiiv ühele istekohale on 1/8, st vajalik parkimiskohtade arv oleks 50.

Klientide teenindamiseks vajaliku parkimiskohtade arvu tagamisel on analüüsitud ka lähipiirkonnas olevaid avalikke parkimiskohti, mis koosmõjus aitavad tagada piisava kohtade arvu sündmuste ajal. Analüüsitud on ca 500m raadiuses paiknevaid olemasolevaid ja planeeritud munitsipaalomandis olevaid parklaid, mida saab arvestada riskasutuses olevatena (vt joonis 2). Selliste tingimustega parkimiskohti on olemas vähemalt 182 ning detailplaneeringutega planeeritud 39, mis tähendab, et isegi kui kultuurikeskuses toimuva suurema ürituse ajal on pooled olemasolevatest parkimiskohtadest teistel põhjustel hõivatud, on siiski piisavalt lähedal tagatud ka parkimisvõimalused kultuuriürituse külastajatele. Joonisel 2 on näidatud muuhulgas kavandatava riigimaja parkimiskohtade arv 19, mis on ette nähtud juhuks kui riigimaja valmis ehitatakse. Käesoleval hetkel mahub krundile parkima kordades rohkem sõidukeid, seega seni, kui riigimaja ehitusega ei ole alustatud, on Hiiu tn 1a krunt võimalik täies ulatuses parklana kasutusele võtta.

Planeeritavale krundile on seega vajalik tagada eelkõige kultuurikeskuse igapäevaste töötajate, sündmustel esinejate ning hoonet teenindava transpordi parkimiskohad. Krundile tuleb tagada parkimiskohad ka erivajadustega inimestele. Näidata tuleb sobiv juurdepääs

tehnika ja dekoratsioonide ning toitlustuse teenindamiseks. Töötajatele ja esinejatele mõeldud parkla peab olema klientide parklast selgesti eristatud ning selle asukoht olema funktsionaalselt ühendatud ametikäigu ja näiteks lavataguste ruumidega (tehnika, dekoratsioonide, esinejate muusikainstrumentide jne transportimise lihtsustamiseks). Parkimiskohtade arv ei tohiks uue lahenduse puhul võrreldes olemasolevaga väheneda. Tagada tuleb parkimiskohtade ja kõrghaljastuse tasakaalustatud koostoime, mis toetab kinnistu looduslähedast ilmet, parandab ruumikvaliteeti ning vastab säästva ruumilise arengu põhimõtetele. Vältida ulatuslikke katkematud kõvakattega alasid. Kõvakattega ala on lubatud rajada igapäevaselt kasutusel olevate parkimiskohtade jaoks, ehk umbes poolte ette nähtud parkimiskohtade alla, ülejäänud osas eelistada vett läbilaskvaid kattematerjale ning lahendusi, mis võimaldavad sademevee loomulikkude immutamist pinnasesse (illustreeriv näide on esitatud põhijoonisel, joonis 4). Vajadusel nähakse ette täiendav kõrghaljastuse istutamine parkimiskohtade vahele, et vähendada parkimisalade visuaalset mõju, tagada varjulisus ning parandada mikrokliimat. Parklat peab saama kasutada vajadusel muude välitegevuste kasutamiseks. Juhul kui hoone ja välialade paigutus näeb ette parkla kavandamise Rookopli tn 16 äärde, on kohustuslik parkla ja naaberkrundi vahele heki rajamine (täpsemalt ptk 11). Haljastus toimib nii ruumilise liigendajana kui ka keskkonnahäiringute (nt tolm, müra, kuumasaare efekt) leevendajana.

Kokkuvõttes: arvestades prognoositava igapäevase töötajate ja külastajate ligikaudse arvuga, tuleb projekteerida umbes 50 kohta + 2 invakohta. Parkla alas arvestada standardkohase manööverdamise vajadustega ning jätta ruum kauba ja dekoratsioonide laadimiseks. Parkimiskohtade paiknemise kavandamisel arvestada võimalikult palju kõrghaljastuse säilitamise võimalustega. Lubatud on vajadusel rajada maa-alune parkla.

Lisaks autode parkimiskohtadele kavandada hoone peasissepääsu lähedusse jalgrataste parkla.

10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

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

10.1 Kanalisatsioon, veevarustus ja sademevesi

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

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

I Veetorustik

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

II Kanalisatsioonitorustikud

1. Kinnistul paikneb AS Kärdla Veevärk reoveepumpla.
2. Läbi kinnistu kanalisatsioonitorustiku voolab Rookopli 14 ja Allika tn 1 kinnistute reovesi. Allika tn 1 kinnistu tarvis on uued liitumispunktid rajatud Tiigi tn äärde.
3. Uue hoone kanalisatsiooni saab planeerida reoveepumpla suunas või Rookopli 14 a suunas, kuhu see voolab ka hetkel

III Kaped, kaevud ja kaevuluugid

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

IV Kooskõlastamine: Projekt kooskõlastada Kärdla Veevärk AS-iga.

Võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimise võtteid kasutades hoonestusest kaugemale haljasalale või alaga piirnevasse oja. Katusehaljastuse rajamise korral on võimalik osa vett hajutada ka katusepinna ulatuses. Immutatav ja ärajuhitav sademevesi

peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele, õigusakti muutumisel planeeringu elluviimise ajal kehtivatele nõuetele. Sademevett ei tohi juhtida avaliku tee alusele maaüksusele. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete projekteerimise käigus selliselt, et kalded oleks hoonetest eemale ning samas ei kahjustata naaberkrunte saju- ja pinnaseveega.

10.2 Elektrivarustus ja välisvalgustus

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

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

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

10.3 Soojavarustus

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

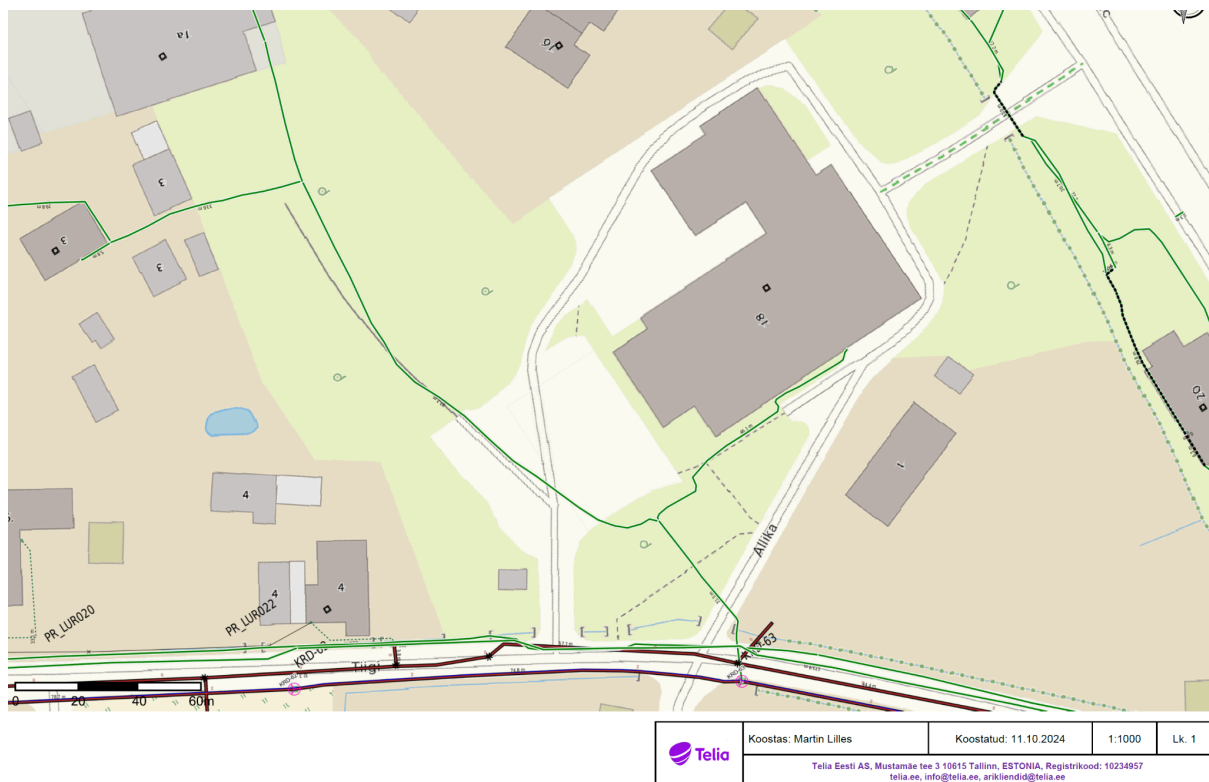
Lisaks on lubatud taastuenergia kasutamine. Päikesepaneelide paigaldamine maapinnale on keelatud.

10.4 Sidevarustus

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

Telia Eesti AS on detailplaneeringule väljastanud järgmised tehnilised tingimused:

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



Skeem 3. Telia trasside kulgemine

11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud on säilitada enamik olemasolevaid puid, mis ei jää planeeritud hoone ja rajatiste alale (vt joonis 4). Ülejäänud planeeringualal kasvavad puud, samuti kehvast tervislikus seisukorras olevad puud on lubatud asendada või likvideerida. Säilitatavad ja likvideeritavad puud täpsustatakse projektiga. Soovituslik on muuhulgas koostada dendroloogiline uuring, selgitamaks välja kõikide puude tervislik seisund ja väärtusklassid ning võra raadius, sest võra raadius vastab ligikaudu puu elutähtsa juurestiku ehk juurestiku kaitseala ulatusele. Tervete elujõuliste puude likvideerimine on põhjendatud juhul, kui kogu krundi arhitektuurse ja maastikuarhitektuurse kontseptsiooni elluviimine oleks puid likvideerimata võimatu.

Säilitatavate puude kaitseks ehitus- ja kaevetööde ajal tuleb rakendada kõiki võimalikke meetmeid (kaitsepiirded tüve kaitseks, juurestiku kaitseala raames maapinna kaitse, kaevetööd suuremate juurte piirkonnas teostada käsitsi jne), sest kahjustatud puu muutub suure tõenäosusega lähitulevikus murdumisohtlikuks puuks. Ehitusprojekti koostamisel ja elluviimisel tuleb arvestada Eesti standardiga EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“, mis annab täpsed juhised, kuidas puid ehitusaegsel perioodil kaitsta ja millised peavad olema tingimused puu edaspidiseks säilimiseks, aidates seega otsustada, milliseid puid on vastavatel tingimustel võimalik kaitsta ning kokkuvõttes säilitada. Juhul kui mõne säilitatava puu juurestiku kaitsealast rohkem kui 20% ulatuses projekteeritakse nt parkimiskohad või kõnniteed, tuleb juurestiku kahjustamise vältimiseks kasutada ehitusviise, mis ei hõlma kaevamist ning parkimiskohtade ja kõnniteede all koormuse hajutamise kihina kasutada näiteks kolmemõõtmelist polüetüleenist geokärge. Juurestiku kaitsealal vältida äärekivide jm betoonservade paigaldamist. Erandkorras on lubatud ehitiste/hoonete rajamine otseselt säilitatavate puude juurestiku kaitsealasse, kui on võimalik puule tagada vajalikud kasvutingimused. Silmas tuleb pidada, et puu kasvamisel võivad juured kergemaid ehitisi kergitada või moonutada, seega tuleb projekteerimisel arvestada puude edasise kasvuga ja rakendada vajalikke inseneritehnilisi võtteid.

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

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

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

Juhul kui parkla või osa parklast rajatakse Rookopli tn 16 krundi äärde, tuleb rajada Rookopli tn 16 ja Rookopli tn 18 kinnistute ühisele piirile kogu parkla ulatuses kõrge hekk. Hekk tuleb rajada Rookopli tn 18 kinnistule ning see peab olema istutamise hetkel vähemalt 1,8 meetri kõrgune. Võimaluse korral eelistada igihaljast hekki. Hekk tuleb rajada ja hooldada selliselt, et see täidaks püsivalt parkla valgus-, müra- ja vaatehäiringut leevendava puhvertsooni eesmärgi. Hekk rajatakse hiljemalt parkla kasutuselevõtu ajaks ning heki hooldamise kohustus lasub Rookopli tn 18 kinnistu igakordsel omanikul.

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

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

Heakorra tagamisel tuleb järgida kehtivat heakorra eeskirja.

12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

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

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

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

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

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

Enne hoone lammutamist tuleb koostada lammutusprojekt, mis hõlmab tervet lammutamise protsessi alates ohutsooni määratlemisest kuni lammutusjäätmete käitlemiseni. Lammutusprojekt peab muuhulgas hõlmama keskkonna teemasid: kuhu ja kuidas utiliseeritakse lammutusjäätmed, kuidas säilitatakse lammutustööde ajal olemasolevat loodust jne. Tekkivad jäätmed tuleb liigiti koguda ning korraldada nende maksimaalne taaskasutamine, kasutuskõlbmatule materjalile korraldada nõuetekohane äravedu ja utiliseerimine. Lammutusprojekt tuleb kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega. Projekteerida olemasoleva hoone seinal paikneva geodeetilise märgi ümbertõstmine, mis tuleb vähemalt 30 päeva enne tegevuse algust kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga (vt ptk 16).

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

lammutus- ja ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme.

Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

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

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

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

13. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 01.03.2021 jõustunud määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

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

Planeeritaval krundil on tuletõrjehüdrant olemas (nr 50, VID 4086) ning selle likvideerimist ette pole nähtud. Hüdrandi tootlikkus 2023 aasta mõõtmisel oli 22l/s. Hoonestusala on planeeritud hüdrandist ca 4 m kaugusele ning hoonestusala kõige kaugem punkt on 90 m kaugusel. Lisaks nimetatud hüdrandile on Tiigi tänaval hoonestusala 150 m kaugusel hüdrant nr 113 (vid 16096) ja 130 m kaugusel hüdrant nr 133 (vid 16115) (vt joonis 2), seega on tagatud nõuetekohane vahemaa tuletõrje veevõtukohast hooneni ning on võimalik tagada päästetehnika ohutus. Uut tuletõrje veevõtukohta käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata.

14. Servituutide vajaduse määramine

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

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

15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

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

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

- tulekindlate materjalide kasutamine.

16. Planeeringu elluviimise võimalused

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

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

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

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

Enne geodeetilise märgi teisaldamist tuleb vastavalt geodeetiliste tööde korra § 10 lõikele 5 esitada geodeetilise töö projekt, mis sisaldab geodeetiliste tööde korra § 4 lõigetes 2 ja 3 kirjeldatud andmeid. Projekt tuleb esitada kooskõlastamiseks Maa- ja Ruumiameti geodeesia ja aeromöödistamise osakonnale. Kõrgusvõrgu reeperite teisaldamisel ning sellega seonduvate ehitus-, mõõtmis- ja arvutustööde tegemisel tuleb juhendada geodeetiliste tööde korra § 5 lõikes 5 sätestatust ja „Kõrgusvõrgu rekonstrueerimise ja

rajamise

juhendist“

(https://geoportaal.maaamet.ee/docs/Geodeesia/Riikliku-korgusvorgu-juhend_2006.pdf?t=20180511112319). RAS § 35 lõike 1 kohaselt võib geodeetilise märgi kontrollmõõtmisi ja teisaldamise töid teostada isik, kellel on geodeedi kutse, mis vastab vähemalt kutseseadusega sätestatud kvalifikatsiooniraamistiku 7. tasemele kõrgema geodeesia valdkonnas.

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

B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega. Ametite ja ettevõtete toiminud koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte on toodud tabelis 3. Täpsemad ära kirjad on esitatud lisade kaustas.

Planeeringu eskiislahendusele korraldati vahemikus 01.08.2024 – 14.08.2024 avalik väljapanek, mille tulemusel toimus 13.08.2024 avalik arutelu nende naabritega, kelle juurdepääsu planeering mõjutab. Laekunud arvamusi ja ettepanekuid on osaliselt planeeringu lahenduses arvesse võetud ning arvesse mittevõetud arvamustele on saadetud kirjalikud vastused ning põhjendused. Kaasatavatega toiminud koostöö on enamjaolt esitatud tabelis 4, kuid lisaks kohustuslikule ettenähtud avalikule arutelule toimus tegelikkuses naabritega veel mitu kokkusaamist, kus arutati juurdepääsude, hoonete mahtude, haljastuse säilitamise ja parkla paiknemise temaatikat. Nimetatud arutelude tulemusel näiteks on detailplaneeringus tehtud planeeringuala piiride muudatus, muudetud hoonestusala ulatust, märgitud kohustuslik säilitatav kõrghaljastus, täpsustatud juurdepääsud.

Tabel 3. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

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

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

		hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis, projekteeritaval kaitseobjektile ning tegevustega hõlmatud alale ei ole registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti ega elupaiku. Rookopli tn 18 katastriüksus jääb osaliselt Liivajõe (EELIS kood VEE1163900) kalda ehituskeeluvööndisse, mille ulatus on looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 1 p 5 kohaselt 25 meetrit arvestatuna põhikaardile kantud veekogu veepiirist. Kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. LKS § 38 lõikes 4 on loetletud erandid, millele ehituskeeld ei laiene, ja lõikes 5 need erandid, millele ehituskeeld ei laiene, kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga. Detailplaneeringus on arvestatud kalda ehituskeeluvööndiga ning määratud hoonestusala väljapoole kehtivat kalda ehituskeeluvööndit. Keskkonnaamet on detailplaneeringu materjalidega tutvunud ning esitab ettepanekud, millega palub arvestada: 1. Seletuskirja ptk-s 6 on kirjas: „Hoonestusala piires on lubatud ka ehitusteatisel kohustusega 20-60 m² pinnaga hooned, mille pind tuleb arvestada lubatud 20% sisse. Lisaks ehitusloakohustuslikule hoonele võib ehitada rajatise ja hooneid, mis on kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgusega. Selliste ehitiste/rajatiste/väikevormide arv ei ole piiratud ning need võivad paikneda ka väljaspool hoonestusala (tehnovõrkude kaitsevööndi ulatuses väikevormide kavandamisel tuleb teha täiendavat koostööd tehnovõrgu valdajaga“. Jääb arusaamatuks, miks on detailplaneeringus eraldi välja toodud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgusega hooned ja rajatised. Ehitusseadustiku lisa 1 kohaselt ei ole ehitusteatisel või ehitusloakohustuslik 0 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgusega elamu ja selle abihoone. Rookopli tn 18 kinnistul ei asu elamuid ning sinna ka ei kavandata elamuid või elamu abihooneid. Ehitusseadustiku lisa 1 kohaselt on kõik hooned, mis on mitteelamud, sh ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned, ehitusteatisel või ehitusloa kohustuslikud. Palume antud sõnastus üle vaadata ja korrigeerida. (planeeringus korrigeeritud) 2. LKS ei tee erandeid ajutiste ehitiste ega ehitusteatisel või ehitusloa mitterõudvate ehitiste paigaldamisele ehituskeeluvööndisse. Seetõttu on ka ajutiste või ehitusteatisel ja ehitusloa mitterõudvate ehitiste ehitamine ranna või kalda ehituskeeluvööndis keelatud. Palume detailplaneeringu seletuskirjas selgelt välja tuua, et ka ehitusteatisel või ehitusloa kohustuseta ehitiste ehitamine Liivajõe kalda ehituskeeluvööndisse ei ole lubatud, välja arvatud sellised ehitised, mille ehitamine ehituskeeluvööndisse on lubatud LKS § 38 lõigete 4 ja 5 alusel. (planeeringus korrigeeritud) 3. Seletuskirja ptk-s 8 on kirjas: „Jalgteede juurde kuuluvate kuid ehituskeeluvööndisse jõe kaldasse jäävate astmestike, platvormide vms potentsiaalsete kavanadatavate detailide puhul võib lähtuda looduskaitseaduse § 38 lg 5 punktis 10 toodud erisusest, et ehituskeeld ei laiene detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele, kuna nimetatud detailid võib lugeda jalgteede funktsionaalseks osaks ning need kavandatakse avalikuks kasutamiseks.“	
--	--	--	--

		Kaldakindlustuse rajamisel võib lähtuda sama seaduse ja paragrahvi punktist 3“. Juhime tähelepanu, et LKS § 38 lg 5 p 10 toodud erand kehtib ainult kehtestatud detailplaneeringuga, kehtestatud üldplaneeringuga või kehtestatud tuuleparki kavandava kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale tee. Seega on planeeringus kirjeldatud ja jalgtee osana käsitletavaid astmestikke, platvorme vms võimalik ehitada üksnes alale, kuhu on detailplaneeringuga sellised avalikult kasutatavad teed planeeritud, mitte kogu planeeringualale jääva Liivaoja kalda ulatuses. Lisaks märgime, et LKS § 38 lg 5 p 3 käsitleb ranna kindlustusrajatise ehitamist ehituskeeluvööndisse. Liivajõe on kaldad ning kalda kindlustusrajatise ehitamist ehituskeeluvööndisse käsitleb LKS § 38 lg 4 p 2. Kalda kindlustusrajatise ehitamine ehituskeeluvööndisse on LKS alusel lubatud ning ei vaja selle kavandamist läbi planeeringu. Küll aga tuleb kohalikul omavalitsusel kaldakindlustuse ehitusloa väljastamisel ja LKS § 38 lg-tes 4 ning 5 toodud erandite rakendamisel hinnata, kas tegevus on kooskõlas kalda kaitse eesmärgiga, milleks on kaldal asuvate looduskosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. (planeeringus korrigeeritud)	
19.09.2024	AS Utilitas Eesti	Seisukoht. Sellel detailplaneeringu alal on soojustrass ainult Kultuurikeskuse tarbeks. Seega trasside ümbersuunamise osas meil takistusi ei ole ja teistele kaugkütte tarbijatele mõju ei avalda.	Indrek Heinsoo
01.10.2024	Elektrilevi OÜ	Tehnilised tingimused nr 482498. *Tingimused esitatud ptk 10.3 *Tingimused kehtivad kuni 01.10.2026	Hendrik Saarnak
11.10.2024	Telia Eesti AS	Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39212610. *Tingimused esitatud ptk 10.5 *Tingimused kehtivad kuni 10.10.2025	Martin Lilles
05.12.2024	Kärdla Veevärk AS	Tehnilised tingimused vee- ja kanalisatsioonitorustiku projekteerimiseks. *Tingimused esitatud 10.2. *Tingimused kehtivad 1 aasta.	Toomas Kattel
03.02.2025	Päästeamet	Tuleohutuse osa kooskõlastus nr 7.2-3.4/630	Tiiu Varik- Sau
31.01.2025	Keskkonnamet	Arvamus nr 6-2/25/172-2. Varasemate seisukohtadega arvestatud. Täpsustavalt märgime, et planeeringus kirjeldatud jalgtee osana käsitletavaid astmestikke, platvorme vms on võimalik ehitada üksnes alale, kuhu on detailplaneeringuga sellised avalikult kasutatavad teed planeeritud, mitte kogu planeeringualale jääva Liivaoja kalda ulatuses (kirja nr 6-2/24/15222-2 p 3.). Põhijoonisel pole hetkel astmestikke/platvorme välja toodud. (Planeeringusse täpsustus lisatud)	Helen Manguse
16.01.2025	Transpordiamet	Arvamus nr 7.2-3/25/197-2. Kavandatav hoone ei mõjuta lennutegevuse ohutust. Seega ei sea Transpordiamet planeeringule täiendavaid tingimusi ega piiranguid.	Üllar Salumäe
	Maa- ja Ruumiamet	1. Planeeringualal on riigile kuuluv geodeetiline märk. Detailplaneeringu seletuskirja on märgitud, et projekt tuleb esitada kooskõlastamiseks Maa-ameti geodeesia ja	Kati Tamtik

	aeromõõdistamise osakonna juhatajale. Märgime, et seoses riigiasutuste ümberkorraldusega ja uue ametiasutuse loomisega tuleb projekt esitada kooskõlastamiseks Maa- ja Ruumiameti geodeesia ja aeromõõdistamise osakonnale. Palume detailplaneering ajakohastada. (planeeringus uuendatud) 2. Palume täpsustada, millele tugineb väide, et Allika tänav jääb või võib jääda kergliiklusteeks. (täpsustatud et Allika tn määratakse avalikult kasutatavaks teeks, mis on osaliselt kergliiklustee ja osaliselt sõidutee) 3. Seletuskirjas lk 8 on märgitud, et detailplaneeringu „põhieesmärk on olemasoleva kultuurikeskuse hoone uuendamine“, lk 27 on märgitud, et „Planeeringu elluviimise üheks eelduseks on olemasoleva kultuurikeskuse lammutamine“. Seletuskirjas lk 9 on toodud üldplaneeringus ptk 5 „Miljööväärtusliku hoonestusala ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine“ sätestatud nõuded, mida tuleb järgida miljööväärtuslikul alal hoone renoveerimisel, rekonstrueerimisel ja juurdeehituse korral. Sealhulgas on märgitud, et nõudeid järgitakse „konkreetselt objekti arvestades mõistlikul määral ning arvestusega, et uues üldplaneeringus ei ole tegemist miljööväärtusliku alaga.“ Eelpooltoodut arvesse võttes ei selgu detailplaneeringust üheselt mõistetavalt, kas hoone renoveeritakse, rekonstrueeritakse või lammutatakse ja ehitatakse uus hoone. Palume detailplaneeringu eesmärk selgelt ja üheselt mõistetavalt sõnastada. (planeeringus läbivalt täpsustatud, et lammutatakse ja ehitatakse uus) 4. Kooskõla üldplaneeringuga - Üldplaneeringu kohaselt võib uue hoone maksimaalne kõrgus olla kuni 12 m maapinnast, kavandatava hoone maksimaalne kõrgus on 13 m ja lavatorni kõrgus 16,03 m. Kõrgusepiirangu ületamise põhjendusena on toodud, et uues koostamisel olevas üldplaneeringus kõrgusepiirangut määratud ei ole. Palume veelkord kaaluda, kas detailplaneering on üldplaneeringu kohane või muudab seda. - Seletuskirjas lk 8 on märgitud, et „Olemasolevat ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maaüksust kruntideks ei jagata ning sihtotstarvet ei muudeta.“ Selgitame, et käesoleval juhul moodustab planeeringuala ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksus, kuhu on moodustatud üks kultuuri- ja spordiasutuste maa krundi kasutamise sihtotstarbega krunt. Krunt on detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus. Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist kasutada. Kui detailplaneeringus on krunt määratud, on see katastriüksuse moodustamise alus. Katastriüksus on katastris iseseisva üksusena registreeritud maatükk. Katastriüksuse sihtotstarve on õigusaktidega lubatud ja nendes sätestatud korras määratud katastriüksuse kasutamise otstarve või otstarbed. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala kolme erineva maakasutuse juhtotstarbega, sh üldkasutatava hoone, haljasala ja parkmetsa ning pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Detailplaneeringust ei selgu, miks rajatakse kultuurikeskus haljasala ja parkmetsa ning pere- ja ridaelamu juhtotstarbega maale. Koostatavas üldplaneeringus on planeeringuala kogu	
--	--	--

		ulatuses üldkasutatava hoone maakasutuse juhtotstarbega maal. Nõustume, et detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada ka koostatava üldplaneeringuga, kuid rõhutame, et kehtestamisel peab detailplaneering olema kooskõlas sellel hetkel kehtiva üldplaneeringuga. (detailplaneeringus on täpsustatud sihtotstarbe ja krundi mõistete segane sõnastus ning põhjendatud üldplaneeringu kohase maakasutuse muutmine. Seoses varjumiskoha vajadusega ei ole võimalik hoonet alla 13 m kavanda, millest tulenevalt muudetakse menetlus üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluseks. 5. Seletuskirjas lk 18 on märgitud, et juhul kui hoone suletud brutopind on 5802 m², peaks standardikohane parkimiskohtade arv olema 64, kuid kavandatud on 30 parkimiskohta töötajatele ja esinejatele + 2 invakohta. Lisaks on kavandatud parkla jalgratastele ning olemasolevad ja kavandamisel olevad parklad 500 m raadiuses on arvestatud riskasutatavateks. Arvestades asjaoluga, et prognoositav külastajate arv on 400 ja nende hulgas on külastajad väljaspool Kärdat, ei selgu detailplaneeringust, kuidas on tagatud piisav hulk parkimiskohti planeeringualal sellest mõistlikul kaugusel. Palume parkimiskorraldus üle vaadata. (parkimiskorralduse kavandamisel on lähtud "Linnatänavad" standardist, mille kohaselt muuhulgas suurürituste puhul ei pea kogu parkimine olema oma krundil. Liiga suur parkimiskohtade arv krundil vähendab kvaliteetse väliruumi kavandamise võimalusi ning kuna kontaktvööndis on olemas riskasutatavad parkimiskohad, siis antud märkuse osas detailplaneeringut korrigeeritud ei ole.)	
19.12.2024	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 1982200146. * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.	Marge Kasenurm
17.12.2024	Telia Eesti AS	Kooskõlastus nr 39341745. Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhide. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal kooskõlastus kehtib kuni 16.12.2025	Aadu Heiste
17.01.2025	Kärda Veevärk AS	Kooskõlastus nr 2367. Kooskõlastus kehtib 2 aastat.	Toomas Kattel
03.02.2025	AS Utilitas Eesti	Kooskõlastus /allkirjastatud digitaalselt/	Indrek Heinsoo

13.11.2025	Keskkonnaamet	Arvamus nr 6-2/25/172-9 Keskkonnaamet tutvus arvamuse avaldamiseks esitatud Rookopli tn 18 katastriüksuse detailplaneeringu materjalidega ning seletuskirja on täpsustatud vastavalt 31.07.2024 kirjas nr 6-2/24/15222-2 toodud märkusele ja samuti on täiendatud põhijoonist vastavalt 31.01.2025 kirjas nr 6-2/25/172-2 toodud märkusele. Keskkonnaametil täiendavad ettepanekud puuduvad.	Helen Manguse
02.12.2025	Päästeamet	Arvamus nr 7.2-3.4/1706-2 Päästeamet jätab kooskõlastamata Ruumi Grupp OÜ poolt koostatud Hiiumaa vald, Kärkla linn, Rookopli tn 18 katastriüksuse detailplaneeringu tuleohutusosa järgmistel põhjustel: 1. Seletuskirjas kirjeldamata tuletõrje veevõtukoha kaugus hoonest. Alus: Siseministri määrus nr 10 § 6 lg 1-3 Palun koondada tuleohutusnõuded (ehitise tuleohutusnõuded, tuleohutuskujad, veevõtukoha nõuded) tuleohutuse punkti alla.	Egne Lappmaa
03.12.2025	Maa- ja Ruumiamet	Arvamus nr 6-3/25/156-10 Tutvunud esitatud materjalidega, märgime täiendavalt, et planeerimiseseaduse (PlanS) § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Selleks, et oleks võimalus muutuvate olude ja vajadustega kohaneda, võib detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 kohaselt sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuid muudatus peab jääma erandlikuks ja olema selgelt põhjendatud. Seletuskirjas on märgitud, et üldplaneeringu muutmise vajadus tuleneb kavandatava hoone ja lavatorni kõrgusest ning seeläbi kõrgusepiirangu ületamisest, kuid puudub selgelt ja korrektselt sõnastatud üldplaneeringu muutmise ettepanek. Juhime tähelepanu, et kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, peab selle koosseisus olema üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatusettepanek, mis tuleb pärast kehtestamist kanda üldplaneeringusse (PlanS § 142 lg 7 ja 8). Kõrguspiirangu ületamist on põhjendatud vajadusega mahutada kavandatavasse hoonesse nii kultuurikeskuse toimimiseks vajalikud ruumid ja rajatised kui ka varjumiskoht, kuid puudub põhjendus, miks on vajalik 20 m kõrgune lavatorn. MaRu palub üldplaneeringu muutmise ettepanek korrektselt sõnastada, selle vajalikkus läbi kaaluda ja põhjendada ning detailplaneeringut vastavalt täiendada.	Tõnis Arjus
18.02.2026	Päästeamet	Kooskõlastus nr 7.2-3.4/1057-2	Egne Lappmaa

Tabel 4. Kaasatavatega toimunud koostöö kokkuvõte**13.08.2024 toimunud avaliku arutelu protokoll**

Algus kell 10.00, lõpp kell 11.30

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

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

Koosolekul arutati

Vald: Maiken Lukas tutvustas detailplaneeringu eesmärgi ja planeeritavaid juurdepääsuteid.

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

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

Naabrid: miks ei tule parkla tiigi tänava äärde?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

piirist.

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

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

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

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

Ettepanekud DP eelnõule:

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

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

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

mõeldud ei ole. Ehk et eskiisis toodud analüüs ei ole minu hinnangul piisav tõestamaks, et kultuurikeskuse juurde pole oma parklat vaja. Kui juba praegu on suuremate sündmuste ajal kogu kultuurikeskuse parkla ja piirnevad tänavaääred sõidukeid täis, siis ei ole loogiline, et suurema maja ja suuremate sündmuste puhul autode hulk väheneb. Peame arvestama ikkagi sellega, et tegu ei ole mitte Kärkla, vaid Hiiumaa kultuurikeskusega, ning kinoseanssidele, teatrietendustele ja muudele sündmustele tullakse autodega üle Hiiumaa, mitte ainult Kärklast. Seega on ettepanek eskiisis toodud analüüs parkimiskohtade osas üle vaadata ja näha planeeritava kultuurikeskuse juurde ette arvestatav kogus parkimiskohti ka kultuurikeskuse külalistele.

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

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

- praegusel perioodil toimub Kärkla uue lasteaia detailplaneeringu koostamine ja seal on üheks arutelukohaks see, et ei soovita korraldada avalikku arhitektuurikonkurssi, sest vastavalminud põhikooli ehituse näitel võib konkurss kaasa tuua sellised arhitektuursed lahendused, mis löövad ehitushinnad üles. Võttes arvesse nende arutelude sisu (ning olles veendunud, et antud otstarbe ning keskväljakuäärse asukoha tõttu tuleb uue kultuurikeskuse projekteerimise eelselt kindlasti läbi viia avalik arhitektuurikonkurss), tuleks käesolevas Rookopli 18 krundi detailplaneeringus täpsemalt määratleda arhitektuursed tingimused, mis saaksid olla aluseks

õuealale ning krundil liikumine peab jääma eelkõige jalakäijatele ning kergliiklejatele. Seetõttu on võetud eesmärk tagada kultuurimaja krundil parkimisvõimalus vaid invaliididele, esinejatele ja teenindavale transpordile. Kärkla keskuse piirkonnas on korrasstatud hulk parkimiskohti ning lähiaastatel kavandatakse juurde ehitada veel näiteks Turu 1 ja Hiiu 1a kinnistutele. Kultuurimajas toimuvad suuremad sündmused enamasti nädalavahetustel või argiõhtutel peale tööpäeva lõppu. Seega on mõistlik keskuse piirkonnas olevaid parkimiskohti kasutada erinevate asutuste teenindamiseks ja vältida õhtul asutuste juures kasutult seisvaid parkimisalasid. Kui parkimiskohti jääb tulevikus tõesti puudu, saab korraldada suuremate sündmuste ajal inimeste liikumist ühistranspordi abil äärealade ja keskuse vahel.

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

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

Alajaam Tiigi 2 kinnistul.

Esiki koostamise etapis ei ole tehnovõrkude valdajatega koostööd alustatud, seega ei ole võimalik antud küsimustele vastust anda. Detailplaneeringu eskiisi koostamisel sai otsustatud, et esmajärjekorras korraldame eskiisile avaliku väljapaneku, kogume kokku arvamused ja ettepanekud, millest lähtuvalt saame detailplaneeringu põhilahendust koostama hakata ning täpsemaks minna.

avaliku arhitektuurikonkursi korraldamisel. Hetkel on deetailplaneering ainus võimalus taoliste tingimuste määramiseks, vastasel korral ootavad hilisema konkursi tulemusi samuti ees tõdemused, et ühe või teise konkursitöö arhitektuursed lahendused on elluviimiseks ebamõistlikult tehniliselt keerukad või kallid. Kas on kaalutud praeguse planeeringu koostamise etappi ja arhitektuursete tingimuste väljatöötamisse kaasata eksperdid Eesti Arhitektide Liidust (kellega tuleb hilisema avaliku arhitektuurikonkursi korral niiekhnaa koostööd teha)? - planeeringu koostamise raames peaks selgeks saada ka see, et mis on Tiigi 2 maaüksusel paikneva alajaama saatus - kas see üldse veel toimub alajaamana, kas Elektrilevil on plaan seda rekonstrueerida ja jätkuvalt kasutusse jätta vms. Juhul kui see on võimalik, siis tänapäeval pigem rajatakse alajaamad ning muu tehniline taristu hoone/objekti koosseisus ilma eraldiseisva maaüksuse või ehitisega (nt planeeritavast hoonest on alajaama jaoks eraldi väljast sissepääsuga tehnoruum vms). Äkki on uue kultuurikeskuse elektritarbimine sedavõrd suur, et tuleb vedada hooneni uus toitekaabel hoopis kusagilt mujalt. Ja kui Elektrilevi ei vaja enam selles asukohas taolist ehitist, siis võiks selle lammutamise ette näha ja ning koostöös Elektrileviga näha ka ette selle maaüksuse tulevik - kas see liidetakse perspektiivselt kultuurikeskuse krundiga või hoopis piirneva liikluspinnaga, kas võiks sinna asukohta näha ette juurdepääs parklasse vms. Lugupidamisega Arno Kuusk	
Tere. Oleme tutvunud koosoleku protokolliga, mis toimus 13.08.24. Lähtudes koosolekul toimunud arutelust ja protokollitud otsustest ja arutelu käigust, soovime et detailplaneeringu kinnitamisel ja projekteerijale üle andmisel võetaks arvesse järgmist: 1. Detailplaneeringus ettenähtud servituudiga sõidutee nihutada naabrite aedadest vähemalt 8m kaugusele, et säiliks normaalsed elutingimused naaberkruntide elanikele. 2. Vajadus säilitada koduse valve kiirabi autole parkimiskoht planeeritava parkla ja Tiigi-4 sissesõidutee kõrval. 3. Projekteerimisel võtta arvesse tänapäevast roheliikumist ja elukeskkonna säilitamist, säilitada olemasolev hästi hooldatud, kujundatud, vabariigi presidendi poolt auhinnatud roheala, planeeritava parkla ja Tiigi-4 krundi vahel. (mitte viia seda asfaldi alla). Pealegi praegusel kokkuvõtte perioodil vältida mõttetut ja kallist olemasolevate kanalisatsiooni, elektri ja veetrasside ümbertõstmist, mis ei ole odav töö. 4. Väitele et oleme tasuta saanud kasutada linna maad väidame vastu et oleme tasuta ka hooldanud ja kujundanud seda maad.	Olete esitanud Hiiumaa Vallavalitsusele 15.08.2024 kirjalikult arvamused ja ettepanekud Rookopli tn 18 katastriüksuse detailplaneeringu eskiisile. Ettepanekud puudutavad juurdepääsutee paiknemist ja roheala säilitamist. 13.08.2024 toimunud arutelul selgitasime, et praeguses olukorras pool kultuurimaja kinnistut on sisuliselt kasutusel juurepääsuteedena naaberkinnistutele, mis vähendavad oluliselt võimalusi uue kultuurimaja asukoha muutmiseks ning uute ideede otsimiseks. Uue lahenduse otsimisel soovib kohalik omavalitsus kasutada kogu krunti, et parimal moel paigutada hoone ja võimaldada kultuuritegevusi ka hoovialal. Parkla ja juurdepääsutee asukoht sõltub sellest, millise kujuga ja kuhu paigutub uus hoone. Kavandatav juurdepääsutee ei ole planeeritud kvartalit läbivaks liikluseks, vaid külgnevate elamute juurdepääsuks, st väga väikese liikluskoormusega teeks. Lisaks toome välja, et Tiigi tn 4 kinnistule on olemasolev juurdepääs ka Valli tänavalt. Hiiumaa Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu põhijoonisel Tiigi tn 4 kinnistu jaoks juurdepääsutee asukohta ei muudeta. Detailplaneeringu põhijoonisele lisatakse märkus, et tee asukoht joonisel on indikatiivne ning sõltub

5.Rookopli 18 krundi omanikel võtta arvesse,et kultuuri toomisel oma krundile,ka naabrid soovivad edaspidi turvalist ja meeldivat elukeskkonda,kuna on algatatud detailplaneering kaTiigi-3 krundile parkla ehitamiseks,mis peaks edaspidi rahuldama kultuuriüritustele tulevate klientide autodele kohad ja kus täielikult puudub roheala ,muutub Tiigi-4 elanike elukeskkond nii idasst kui lõunast heitgaasidega saastatuks. Lugupidamisega Tiigi-4 elanikud :Leedi Haavapuu,Aivo Haavapuu ,tulevased elanikud Priit ja Ida-Maria Haavapuu pisiperega.	kultuurimaja ja välialade ideelahendusest, millega antakse hoonele konkreetne asukoht. Samuti lisatakse koostatava detailplaneeringu seletuskirja nõue, et kultuurimaja hoone paigutusel ja välialade kujundamisel tuleb arvestada suurte elujõuliste puude säilitamise vajadusega ning võimalusel planeerida juurdepääsutee erakruntide piirist vähemalt 8 m kaugusele.
Tere! Tutvustime protokolliga. Väide, et Valli tänava poolt on juurdepääs olemas ei ole tõene, kuna jah, jalgsi väga mugav kasutada ja alati läbitav. Sõiduautoga võimalik tulla kuni krundipiirini siis järgneb umbes 1.5 meetrine kitsas ala ja edasi saab ainult jalgsi. Seega autoga hoovi jõudmine Valli tn poolt välistatud, rääkimata suurematest sõidukitest (kiirabi, tuletõrje, haagisega sõiduk või muud veoautod). Seega Valli tn poolt pääseme oma krundile jalgsi. Lisaks sellele sõidame läbi kahe asutuse territooriumi, et enda hoovini jõuda, argipäevadel on mõlema asutuse parklad sõidukeid täis pargitud ja päevasel ajal on sealtpoolt lähenedes kojupääsemine tihti raskendatud ja lihtsam on kasutada Tiigi tn poolset juurdepääsu. Huvitava faktina toon välja, et isegi Google Maps nimatab Tiigi tn poolse sissesõidu Valli tn osaks. Protokollist jääb mulje, nagu kasutaksime Tiigi tn poolset sissesõitu üksnes kuuride teenindamiseks, siis nii see kindlasti ei ole, põhimõtteliselt käib kogu elu ja igapäeva toimetused just krundi selle külje pealt ja nii juba aastakümneid. Ja nagu tee protokollis toonitate, et uus loodav tee hakkab olema ühele kinnistule viiv tee, ja siis meil on samasugused õigused nagu kõigil teistel Kärkla elanikel jõuda oma kinnistult linna tänavatele ja neid kasutada. See, et asume teiste kinnistute vahel, mitte tänava ääres on paratamatus ja seda ei muuda. Seega Tiigi tn poolt väljapääs on meile normaalse elu funktsioneerimiseks hädavajalik. Lõpetuseks nimetan veel uue juurdepääsu ehitamisel endapoolsed nõudmised. 1. Tee peab jääma krundipiirist vähemalt 8m kaugusele. 2. Tee peab olema piisavalt lai, et hoovi mahuks manööverdama suurem sõiduk (päästeamet, kiirabi, haagisega sõiduauto, veoauto). 3. Tee tasapind ei tohiks tõusta kõrgemale, kui on Valli 3 kinnistu maapinna keskmine kõrgus, vältimaks vihmarohketel perioodidel hoovi üleujutamist (probleem on juba täna päris tõsine). Uue loodava tee servas peaks olema kraav, mis aitaks liigset vett edasi jökke viia. Eelnimetatud punktid on täna toimivad ja peavad seda olema ka tulevikus. Lugupidamisega, Lauri Merimaa Valli 3	Olete esitanud Hiiumaa Vallavalitsusele 15.08.2024 kirjalikult arvamused ja ettepanekud Rookopli tn 18 katastriüksuse detailplaneeringu eskiisile. Ettepanekud puudutavad juurdepääsuteega seotud tingimusi. 13.08.2024 toimunud arutelul selgitasime, et praeguses olukorras pool kultuurimaja kinnistut on sisuliselt kasutusel juurepääsuteedena naaberkinnistutele, mis vähendavad oluliselt võimalusi uue kultuurimaja asukoha muutmiseks ning uute ideede otsimiseks. Uue lahenduse otsimisel soovib kohalik omavalitsus kasutada kogu krunti, et parimal moel paigutada hoone ja võimaldada kultuuritegevusi ka hoovialal. Parkla ja juurdepääsutee asukoht sõltub sellest, millise kujuga ja kuhu paigutub uus hoone. Kavandatav juurdepääsutee ei ole planeeritud kvartalit läbivaks liikluseks, vaid külgnevate elamute juurdepääsuks, st väga väikese liikluskoormusega teeks. Hiiumaa Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu põhijoonisel Valli tn 3 kinnistu jaoks juurdepääsutee asukohta ei muudeta. Detailplaneeringu põhijoonisele lisatakse märkus, et tee asukoht joonisel on indikatiivne ning sõltub kultuurimaja ja välialade ideelahendusest, millega antakse hoonele konkreetne asukoht. Samuti lisatakse koostatava detailplaneeringu seletuskirja nõue, et kultuurimaja hoone paigutusel ja välialade kujundamisel tuleb arvestada suurte elujõuliste puude säilitamise vajadusega ning võimalusel planeerida juurdepääsutee erakruntide piirist vähemalt 8 m kaugusele. Täpsem juurdepääsutee lahendus (paiknemine, laius ja sadavee juhtimine) täpsustatakse tee ehitusprojekti.

14.08.2024. Tere, aitäh, protokoll käes.

Arutasime eile õhtul veel võimalike juurdepääsuteede asukohtasid ning lisaks koosolekul protokollitud variandile oleme valmis juurde lisama ka teise, meid rahuldava võimaluse. Alternatiivse variandina pakume välja lahenduse, et sissepääsu võib tekitada krundi põhjaossa, aga selleks tuleks samuti rajada üle jõe sild, aga kuna selle lahendusega kaasnevad krundile sissepääsurajatiste ümberehitustööd, siis selle variandiga oleme nõus juhul kui nende tööde maksumus kompenseeritakse meile Rookopli 18 ehitusprojekti raames Hiiumaa vallavalitsuse poolt.

Variant A argumendiks soovime lisada juurde veel järgneva lause: Rookopli 14-16 maja on Kärkla kalevivabriku aegne elamu, seega krundi loogika just kultuurimaja poolse sissekäiguga on toimunud juba üle 120 aasta. Ka majad on vastavalt krundile asetatud.

Olete esitanud Hiiumaa Vallavalitsusele 14.08.2024 kirjalikult arvamused ja ettepanekud Rookopli tn 18 katastriüksuse detailplaneeringu eskiisile. Oma kirjas selgitate, et Rookopli 14 ja 16 hooned on Kärkla kalevivabriku aegsed elamud, ligipääs kinnistutele on toimunud juba üle 120 aasta praeguse kultuurimaja poolt ja hooned on vastavalt kinnistutele asetatud. Oma kirjas teete alternatiivsed ettepanekud võimalikeks juurdepääsudeks Rookopli 16 kinnistule, kirjale on listaud selgitav skeem. Toote oma kirjas välja, et olete nõus sissepääsu rajamisega Rookopli 16 kinnistule loodest, kui sissepääsurajatiste ümberehitustööde maksumus kompenseeritakse teile Hiiumaa vallavalitsuse poolt.

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

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

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

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

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

	autosilda käesoleva planeeringuga ei kavandata.
Kooskõlastamise käigus esitatud arvamus: 06.01.2025 Tere Avaldan arvamust planeeringule Allika tn 1 omanikuna. 1. Ei ole nõus, et minu maja ette parkimiskohale ja hoovi värava ette ei saa autoga siseneda. See tänavalt ligipääs tuleb tagada samas mahus. 2.. Ei ole nõus hoone mahtudega. Need varjavad päikese, varasem hoone on madalam ja viilkatusega, uus tundub olevat kandiline karp. See ka ei sobi Kärddlasse, kus hooned on enamuses viilkatustega. Samuti on hoone liiga vastu meie vana ehitist, uue hoone korral saaksite tekitada piisava ruumi ja ei ole vajadust planeerida betoonkasti. 3. Planeeringu seletuskirjas leiate valesi, et keskväljakul on erikujuliste katustega hooned. Kõik varasemad hooned on siiski viilkatustega. Loodan, et saate ettepanekutega arvestada Parimat Kristjan Hiimaa 10.01.2025 Tere ma ei ole nõus, et senine ligipääs tänavalt maja ees asuvale parkimiskohale eemaldatakse ning samuti ei saa enam puukuurile ligi tänavalt. See vähendab krundi väärtust ning muudab ajaloolist ligipääsu. Arvestage, et kultuurimaja ja ka ligipääsu tee asub tegelikult Allika 1 ajaloolisel krundil, mis on ebaseaduslikult nõukogude ajal rekvireeritud. Nimetatud ligipääsu rajamine nõuaks olulise osa haljastuse eemaldamist ning samuti on seotud ebamõistlike kuludega. Kas soovite need ise kanda? Mis ajani saame esitada oma huvide kaitseks hagi antud planeeringus toodud soovide vastu ja servituudi määramiseks? Et tagada senise olukorra muutumatus. Parimat Kris Hiimaa Mainin ka katuste osas, et siiski õnneks puudub lamekatuse mis ilmselgelt on valla soov selle hoone mahu rajamisel. Palun ärve rikkuge Kärddla stiili spordihoone sarnaste suurmahtudega, see ei sobi aedlinna. Loodetavasti saate kirjutada oma planeeringusse, et hoone katus peab olema viilkatus analoogselt praegusele ehitusele ja mitte lamekatuse sarnane. Kuna juba ligipääsude osas ma sain aru, et teid tegelikult naabrite vajadused ei huvita siis samuti hoone mahu ja kuju osas ilmselt on sama olukord. Soovitan pakkuda nendes teemades kompromisse kuna vastasel korral olen sunnitud planeeringu vaidlustama.	08.01.2025 nr 9-6.1/32-2 Vastus arvamustele Rookoli 18 katastriüksuse detailplaneeringu kohta Olete esitanud Hiiumaa Vallavalitsusele 06.01.2025 kirja (registreeritud Hiiumaa Valla dokumendiregistris nr 9-6.1/32-1) arvamustega Rookopli 18 katastriüksuse detailplaneeringule. Hiiumaa Vallavalitsuse seisukohad ja selgitused arvamustele on järgmised: Juurdepääs Allik tn 1 kinnistule Allika tn 1 krundile juurdepääsuks kasutatakse Allika tänavat, aga mahasõit tuleb nihutada krundil täielikult läänepoolsesse nurka, et vältida sõiduautoga kergliiklusteel sõitmist (detailplaneeringu kohaselt jääb Allika tn kergliiklusteeks). Täpne liiklus- ja parkimiskorraldus selgub hoone projekteerimisel. Valli tn 1 kinnistul ei ole kehtivat detailplaneeringut ega ole servituudilepingut või muid kokkuleppeid juurdepääsu tagamiseks asukohta, mida täna kasutatakse. Rookopli 18 detailplaneeringuga antakse võimalus kultuurimaja kinnistult juurdepääs Teile kuuluvale kinnistule (detailplaneeringu põhijoonisel näidatud asukohas). Allika tn 1 kinnistule saaks teha otsepääsu Tiigi tänavalt, kuid selleks on vaja rajada uus mahasõit ja trupp üle kraavi. Hoone maht ja hoonestusala Selgitame, et detailplaneeringuga on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja korruselisus. Hoonestusala planeerimisega on püütud maksimaalselt ära kasutada planeeritava maa-ala potentsiaal. Planeeringuga on määratud ehitistele ja ruumikasutusele ainult üldised nõuded. Kultuurimaja maksimaalne ehitisealune pind on 20% kogu krundist ehk 1934 m². Hoone ei hakka paiknema kogu hoonestusala ulatuses ning parima võimaliku, miljöösse sobiva linnaruumilise terviklahenduse leidmiseks ja kõrgeima arhitektuurikvaliteedi ning keskkonnasõbraliku lahenduse tagamiseks tuleb detailplaneeringu järgselt läbi viia arhitektuurivõistlus või ideekonkurss. Detailplaneeringu 3D joonisel on näidatud hoone maksimaalne maht, mitte kavandatava hoone arhitektuurne lahendus. Oma kirjas märgite, et kultuurimaja hoone planeeritakse Teile kuuluvale hoonete liiga lähedale. Saame Teile ettepanekuga arvestada ning nihutada hoonestusala Valli tn 1 kinnistu piirist praeguse 4 m asemel 8 m kaugusele. Juhime tähelepanu, et kultuurimaja hoone jääb elamust põhja poole ega saa varjata päikesevalgust. Katuste tüübid Seletuskirjas toodu, et keskväljakul on erikujuliste katustega hooned peab paika. Peale viilkatuse on keskväljaku ja selle lähi piirkonnas katusetüübid:

Parimat Kristjan Hiimaa	pultkatus, püramiidkatus, kelpkatus jne. 23.01.2025 nr 9-6.1/32-6. Täiendavad seisukohad Rookoli 18 katastriüksuse detailplaneeringu arvamustele Olete esitanud Hiiumaa Vallavalitsusele 10.01.2025 kirjad (registreeritud Hiiumaa Valla dokumendiregistris nr 9-6.1/32-3 ja 9-6.1/32-4) arvamustega Rookopli 18 katastriüksuse detailplaneeringule. Hiiumaa Vallavalitsuse seisukohad ja selgitused arvamustele on järgmised: Juurdepääs Allik tn 1 kinnistule Oma kirjas avaldate arvamust, et ei nõustu olemasoleva ajaloolise ligipääsu asukoha muutmisega Valli tn 1 kinnistule ning toote välja, et nii kaob võimalus olemasoleva kuuri teenindamiseks. Saame Teie ettepanekuga arvestada ning arvestades Allika tn 1 kinnistul välja kujunenud hoonestust ja ajaloolist juurdepääsu ning lähtudes asjaolu, et Allika tänav on avalikult kasutatav tee, säilib olemasolev juurdepääs Allika tn 1 krundile. Parkimine tuleb lahendada Allika tn 1 kinnistu siseselt. Katuste tüübid Oma kirjas teete ettepaneku lisada detailplaneeringu arhitektuusetesse tingimustesse viilaktuse nõude. Selgitame, et uue kultuurikeskuse maht ja välialad kavandatakse projekteerimise järgmises etapis arhitektuurivõistluse abil. Tegemist on kogu Hiiumaa kontekstis olulise ehitisega, mis hakkab kujundama kohaliku ruumikultuuri nägu pikaks ajaks. Hoonesse kavandatakse suure mahutavusega ruume ning hoone tuleb kindlasti naabruses olevatest hoonetest oluliselt suurem. Arhitektuurivõistlusega otsime kaasaegse arhitektuuriga sümbolehitise jaoks sobivat lahendust. Millise kujuga, kuidas liigendatud, millised katusekujud ja fassaadid kavandatakse, selgub peale võistlust. Pole välistatud, et pakutaksegi viilkatusega kompaktset hoonet. Detailplaneeringuga ei ole plaanis seada liigselt tingimusi hoone välimusel, kuna piirkonnas puudub ühtse väljanägemise ja stiiliga keskkond. Võistlusele oodatakse osalema vaid pädevaid spetsialiste (kutsekvalifikatsiooniga), kes eeldatavasti oskavad kaasaegsetele vajadustele vastavat hoonet ka osavalt olemasolevasse keskkonda sobitada.
------------------------------------	--

Rookopli tn 18 katastriüksuse detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu PROTOKOLL. 30.05.2025.

Algus kell 11.00, lõpp kell 12.10

Osa võtsid: Maiken Lukas, Kaire Nõmm, Aivi Telvik, Priit Haavapu, Triin Kask (veebis)

Koosolekul arutati

Maiken Lukas andis ülevaate, et eskiis avaliku väljapaneku ajal on Hiiumaa Vallavalitsusele laekunud Maa- ja Ruumiameti ettepanekud ning märkused eskiislahendusele.

Maa- ja Ruumiamet juhtis tähelepanu, et 18.03.2025 kirjaga nr 6-3/25/156-6 ettepanekuga ei ole arvestatud, milles paluti üle vaadata kavandatava kultuurikeskuse parkimiskorraldus. Detailplaneeringu seletuskirjas on: kohalik omavalitsus on põhjendanud, et parkimiskorralduse kavandamisel on lähtud standardist EVS 843:2016 Linnatänavad. Märgime, et standardist lähtumine on asjakohane, kuid see annab põhimõtted parkimiskohtade kavandamiseks eelkõige linnatingimustes. Kuna Kärkla on väikelinn ja kultuurikeskus teenindab kogu Hiiumaad, leiame, et vajalik on keskuse juurdepääsetavust ja parkimiskorraldust põhjalikumalt analüüsida, et seada vajalikud eeldused arhitektuurivõistluse läbiviimiseks. Osutame, et detailplaneeringuga kavandatakse avalik varjumiskoht, kuid puudub analüüs, kas ja kuidas see mõjutab parkimislahendust. Samuti osutame, et kontaktvööndi analüüs, millele parkimislahendus tugineb, ei ole kohati ajakohane.

Maa- ja Ruumiamet palub parkimislahendus uuesti läbi vaadata ja veel kord kaaluda, kas kavandatav parkla koos lähipiirkonna parklatega on 400 vaatajakohaga kultuurikeskuse teenindamiseks piisav ning kuidas oleks võimalik keskuse juurdepääsetavus väikelinna keskkonnas sobivalt lahendada.

Detailplaneeringu koostaja Triin Kask selgitab, et standardi järgi vajab kultuurimaja kokku 60-64 parkimiskohta. Kultuurimaja krundile on arvestatud 30+2 parkimiskohta, ülejäänud parkimiskohad saab tagatud lähipiirkonnas avalike olemasolevate parklatega. Lähipiirkonnas enamus paklad seisavad enamus aja tühjana ning ürituste ajal on võimalik neid kasutada. Ei ole mõttekas kultuurimaja krunti haljastuse arvelt parklaks ehitada. Kontaktvööndi skeemil on need kohad näidatud ning neid on üle 50.

Vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad on sõiduautode parkimisnormatiiv ühiskondlike ehitiste puhul 1/90, mida tuleb linnakeskuse jaoks rakendada suurima lubatud väärtusena. Vajalik parkimiskohtade arv vastavalt standardile, juhul kui hoone suletud brutopinnaks saab maksimaalne pind ehk 5802 m², oleks 64 kohta. Vastavalt käesoleva detailplaneeringu lähteseisukohtadele on prognoositavaks samaaegselt kultuurikeskust külastavate inimeste arvuks kuni 400 inimest. Sellisel juhul võib ehitise liigiks arvestada teater, kontserdi- või universaalhalli, mille puhul kehtiv normatiiv ühele istekohale on 1/8, st vajalik parkimiskohtade arv oleks 50.

Kaire Nõmm täpsustab, et Maa- ja Ruumiamet hakkas vajalike parkimiskohtade arvus kahtlema, kuna kontaktvööndis näidatud skeemil on ka kavandatavad parklad (riigimaja, Tiigi tn korterelamu jne), mis ei ole täna valmis ning nende parkimiskohtades arvudega ei ole õige opereerida. Võttes Maa- ja Ruumiameti märkust arvesse, on ikkagi vajalik parkimiskohtade arv tagatud. Kaire nõmm toob arvuliselt välja, mitu parkimiskohta on lähipiirkonnas. Kui riigimaja ei tule, jätab see võimaluse kuni uue hoone/idee realiseerumiseni sinna parkimiskohad kavandada. Planeeringuga on pigem suuremas mahus parkimiskohad tagatud, kui norm ette näeb. Norm näeb ette, et linna keskuses tuleb võtta norme kui maksimaalseid vaatusi.

Maiken Lukas lisab, et detailplaneeringu põhijoonisele tuleks ka märkida parkimiskohtade arv 30+2, hetkel on see välja toodud vaid seletuskirjas. Planeeriija lubas selle lisada.

Priit Haavapu küsib, kas parkla on planeeritud Tiigi 4 kinnistu juurde. Tiigi tn 4 aiast jääb tee poole meetri kaugusele, seal hakkavad autod liikuma. Inimestel, kes kultuurimaja lähedal elavad, peab säilima elukvaliteet. Tiigi tn on nagunii hoonele nii lähedal, kui kultuurimaja parkla ja juurdepääs nihutada meie maja poole, hakkavad seal suuread autod ja bussid liikuma.

Kaire Nõmm selgitab, et parkla saab olema hoone teeninduspääsu juures, lõplik lahendus selgub, kui hoone arhitektuurivõistluse tulemused on olemas ja projekteerimine käib. Täna ei ole teada, kuhu parkla täpselt jääb, kuna pole hoone lahendust. Tee, mis jääb Tiigi tn 4 aia taha, on juurdepääsutee erakinnistutele, ei saa olema läbiv tee, see ei ole tee, kus kaubaautod sõidavad.

Priit Haavapu ütleb, et kultuurimaja detailplaneeringuga on kõik lahtine ning kindlaid kitsendusi ei ole seatud. Miks parkla ei võiks olla kitsam ja planeeritud sinna, kus on praegu võsa? Kas määrab kriteeriumid, et naabritel oleks hea elada? Üritame leida kompromissi, et kõik oleksid rahul. Kas plaanitakse hakata korraldama kultuurimaja juures vabaõhuüritusi, mismoodi naabrid siis elama hakkavad? Tahame, et tee oleks 8 m kaugusel Tiigi tn 4 kinnistu piirist, nii säilivad puud. Praeguse lahenduse kohaselt tee sisuliselt puudutab Tiigi tn 4 aia nurka. Kõiki naabreid tuleb võrdsest kohelda.

Kaire Nõmm selgitab, et kruntidele juurdepääsud on kindlad, hoonestusala on kindel, selle ala sisse tuleb hoone, mahud on määratud, haljastuse protsent on määratud, kõrghaljastuse säilitamise maht. Hoone kuju detailplaneeringu põhijoonisel markeerib maksimaalset hoone mahtu, mida detailplaneering lubab. Hoone kuju selgub järgmistes planeerimise etappides, võimatu ei ole sopiline hoone, mis võib ulatuda ka praeguse võsa-ala asemele. Piirinaabrid elavad juba täna avaliku asutuse ehk kultuurimaja kõrval. Aivi Telvik kommenteerib, et majade vahel vabaõhuüritusi korraldama ei hakata. Maiken Lukas selgitab, et hoonestusala piir on 8 m Tiigi tn 4 krundi piirist, teed saab rajada väljaspoole hoonestusala. Teed ei pea olema rajatud hoonestusalale. Tee asukoht saab täpsemalt paika, kui kultuurimaja hoone ja väliala lahendus on olemas. Rookopli 18 kinnistut kitsendavad juba täna kalda ehituskeeluvöönd, avalik tänav, tuleohutuse kuja. Kaire

nõmm selgitab, et 8 kaugusele tee planeerimine on liialt piirav, kuna kitsendab hoone laiendamise või nihutamisevõimalust praegusest asukohast.

Vaadati üle, millises mahus on kultuurimaja krundil kavandatud hoone, haljastus, teed ja platsid. Koosoleku lõpus arutati kultuurimaja arhitektuurivõistluse võimalikke tingimusi ja edasist protsessi. Ei tohi unustada, et hoone peab sobituma aedlinna. Juhiti tähelepanu, et naaberkinnistutel on vanast ajast suurkaevud, need ei tohiks ehituse ajal mõjutatud saada.

Ettepanekud:

Priit Haavapu teeb ettepaneku tee kaugust nihutada Tiigi tn 4 kinnistu piirist vähemalt 4 m kaugusele.

Selle ettepanekuga arvestatakse, planeeritava elamukruntidele juurdepääsutee kaugus Tiigi tn 4 kinnistu piirist on minimaalset 4 m kaugusel, järgides hoonestusala piiri. Muudatus viiakse sisse detailplaneeringu põhijoonisele ja täiendatakse seletuskirja.

Rookopli tn 18 katastriüksuse detailplaneeringu avaliku arutelu PROTOKOLL. 25.06.2026

Algus kell 16.00, lõpp kell 17.05

Osa võtsid: Maiken Lukas (valla esindaja), Arno Kuusk, Moonika Teras, Leedi Haavapuu, Peep Lillemägi, Aivi Telvik, Omar Jõpiselg (valla esindaja), Aivar Viidik

1. Avalikul väljapanekul esitatud ettepanekud ja kohaliku omavalitsuse seisukohad

• Arvamus, et kavandatud kultuurimaja on liiga suur, arusaamatu kujuga, liiga lähedal eramajadele, ei sobi keskkonda, pole analüüsitud allikate toimimise jätkumist, ei soovita klaasfassaade, pole selget infot sissepääsude osas.

• Kohalik omavalitsus on selgitanud, et detailplaneeringu eesmärk on määrata maksimaalne ehitusmaht kultuurikeskuse rajamiseks, jättes arhitektuurse lahenduse leidmise arhitektuurivõistluse etappi. Seetõttu ei ole käesolevas etapis võimalik hinnata hoone lõplikku kuju. Keskväljaku piirkonnas puudub ühtne arhitektuurne stiil ning hoonestus on väga mitmekesine, kus esineb ka suuremahulisi ja kõrgemaid hooneid. Uue kultuurimaja lõplik sobivus keskkonda tagatakse arhitektuurivõistluse kaudu, mille eesmärk on leida piirkonda sobiv ja kvaliteetne lahendus. Piirkonnas olevate allikate toimimise ja põhjavee tingimuste täpsem hindamine toimub geoloogilise uuringu käigus ehitusprojekti koostamise etapis. Hoone fassaad Detailplaneering ei määra konkreetseid fassaadimaterjale ega lahendusi. Need selguvad arhitektuurikonkursi ja projekteerimise käigus. Detailplaneeringuga määratakse krundile pääsud.

Varem esitatud ettepanekutega on planeeringulahenduse koostamisel arvestatud, mh on suurendatud hoonestusala kaugust naaberkinnistust ning vähendatud hoone kõrgust Allika tn 1 kinnistu pool 8 m-ni. Mitmed tõstatatud küsimused (arhitektuur, fassaad) kuuluvad oma olemuselt järgmisesse etappi ehk arhitektuurikonkursi ja ehitusprojekti koostamise faasi. Detailplaneeringu tasandil on loodud piisavad tingimused, et tagada tasakaal avaliku huvi (kultuurikeskuse rajamine) ja naaberkinnistute huvide vahel.

• Ettepanek. Palume enne detailplaneeringu kehtestamist loobuda parkla kavandamisest vahetult Rookopli tn 16 kinnistu piiri äärde või leida parkla paigutamiseks alternatiivne asukoht, mis ei põhjusta otsest ja intensiivset häiringut naaberkinnistule.

• Kohaliku omavalitsuse seisukoht. Naaberkinnistu omanike ettepanekut on täiendavalt kaalutud ning detailplaneeringut täiendatakse põhimõttega, et Rookopli tn 16 kinnistu ja kavandatava parkimisala vahele nähakse ette täiendav haljastus. Lisaks muudetakse detailplaneeringu põhijoonisel kinnistu põhjapoolle jääva kultuurimaja teenindava ala tingmäärgi värvust, täpsustamaks, et see on näiteks murukivikattega (või mõni muu vett läbilaskev materjal), kus on võimalik vajadusel parkida. Haljastuse eesmärk on vähendada parkla visuaalset mõju, toetada olemasoleva elukeskkonna privaatsust ning siduda kavandatud lahendus paremini ümbritseva linnaruumiga.

Kohalik omavalitsus peab oluliseks, et detailplaneeringu lahendus arvestaks nii avaliku kasutuse vajadusi kui ka naaberkinnistute elanike elukeskkonda. Seetõttu peetakse põhjendatuks detailplaneeringu täiendamist eeltoodud leevendusmeetmetega, et vähendada võimalikke häiringuid ning parandada lahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda.

2. Koosolekul arutati

Maiken Lukas ja Omar Jõpiselg tutvustasid detailplaneeringulahendust, eesmarke ja tehtud muudatusi ning vastasid täpsustavatele küsimustele.

Koosolekul küsiti täpsustavaid küsimusi juurdepääsuteede kohta naaberkinnistutele. Arutati läbi alternatiivsed tee variandid, näiteks uue truubiga üle Liivajõe või üle eraomandis oleva Valli tn 1a kinnistu. Arvati, et ei ole

mõtteks kultuurimaja kinnistule rajada pikalt juurdepääsuteed, saaks selle lahendada muud moodi. Kohalik omavalitsus selgitas, et kõikidele naaberkinnistu omanikele tagatakse Rookopli tn 18 kinnistult juurdepääs vastavalt juba kehtivale detailplaneeringule ja olemasolevale olukorrale. Selgitati, et Valli tn 1 omanik ei olnud nõus, et talle rajatakse uus juurdepääs Tiigi tänavalt. Teisi alternatiive on võimalik tulevikus kaaluda, kokkuleppel kinnistu omanikega. Lõplik juurdepääsuteede lahendus selgub projekteerimise etapis. Valli tänav on nii kitsas, et pöörderaadiused ei pruugi välja tulla.

Arno Kuusk küsis, kas detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud POS 2 ja POS3 on mõeldud selleks, et tulevikus on võimalik piirinaabritel need ära osta. Kohalik omavalitsus selgitab, et naabrid on neid alasid aastakümneid hooldanud, seal on säilitatav kõrghaljastus, kuhu ei olnud plaanis hoonestusala kavandada. Rookopli 16 omanik selgitas, et siin kohal naabrite võrdset kohtlemist ei ole, nad sooviksid ka maad, kuid seda ei võimaldada.

Arutati parkimise teemat, kohalik omavalitsus selgitas, miks on vajalik kultuurimaja kinnistule 50+2 parkimiskohta, tutvustati ümbruskonnas olevate parklate paiknemist ja mahutatavust. Selgitati, et mitmed parklad on veel välja ehitamata, kohalikud elanikud on mures ürituste ajal väikeste tänavate kinni parkimisega. Aivar Viidik juhtis tähelepanu, et Tiigi tn 3 detailplaneering on vaja koostada ja kavandatav parkla välja ehitada.

Arutati lühidalt uue kultuurimaja väljanägemist ja sobitumist keskkonda. Omar Jõpiselg selgitab, et me ei saa arhitektidele konkursil kindlalt ette öelda, et näiteks peab olema viilkatus või ei tohi olla musta värvi. Aivar Viidik täpsustab, et konkursi tingimustesse on võimalik kõik märkused (teed, hekid, kõrgused jne) sisse kirjutada, see küll natuke piirab neid, kuid midagi pole parata.

Arutati lühidalt, kultuurimaja asukoha valikut ja keskväljakul pakutavate teenuste koosmõju.

3.Koosolekul esitatud ettepanekud

Moonika Teras teeb ettepaneku näha detailplaneeringus ette Rookopli tn 16 ja Rookopli tn 18 kinnistute ühisele piirile kogu parkla ulatuses kõrge heki rajamine. Hekk tuleb rajada Rookopli tn 18 kinnistule ning see peab olema istutamise hetkel vähemalt 1,8 meetri kõrgune. Võimaluse korral eelistada igihaljast hekki. Hekk tuleb rajada ja hooldada selliselt, et see täidaks püsivalt parkla valgus-, müra- ja vaatehäiringut leevendava puhvertsooni eesmärgi. Hekk rajatakse

hiljemalt parkla kasutuselevõtu ajaks ning heki hooldamise kohustus lasub Rookopli tn 18 kinnistu igakordsel omanikul.

Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse ettepanekuga ning täiendatakse detailplaneeringu põhijoonist kõrge heki tingmäärgiga ja täiendatakse seletuskirja vastavalt ettepanekule.

Protokollija:

Maiken Lukas

(allkirjastatud digitaalselt)

C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID

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