



KONTSEPT

arhitektuuribüroo

DETAILPLANEERINGU ESKIIS
KÄRDLA ÄRIPARK
Kasela kinnistu, Linnumäe küla,
Hiiumaa

Töö nr: 22-91
03.2025
V01

PROJEKTEERIJA
Kontsept Arhitektuuribüroo OÜ
Maakri 19, Tallinn 10145
Reg. nr. : 14727651
MTR: EEP004231

ARHITEKTID
Margo Koppel
Kaidi Põder
Kristiane Karine Kand

+372 55 609 310
info@kontsept.ee

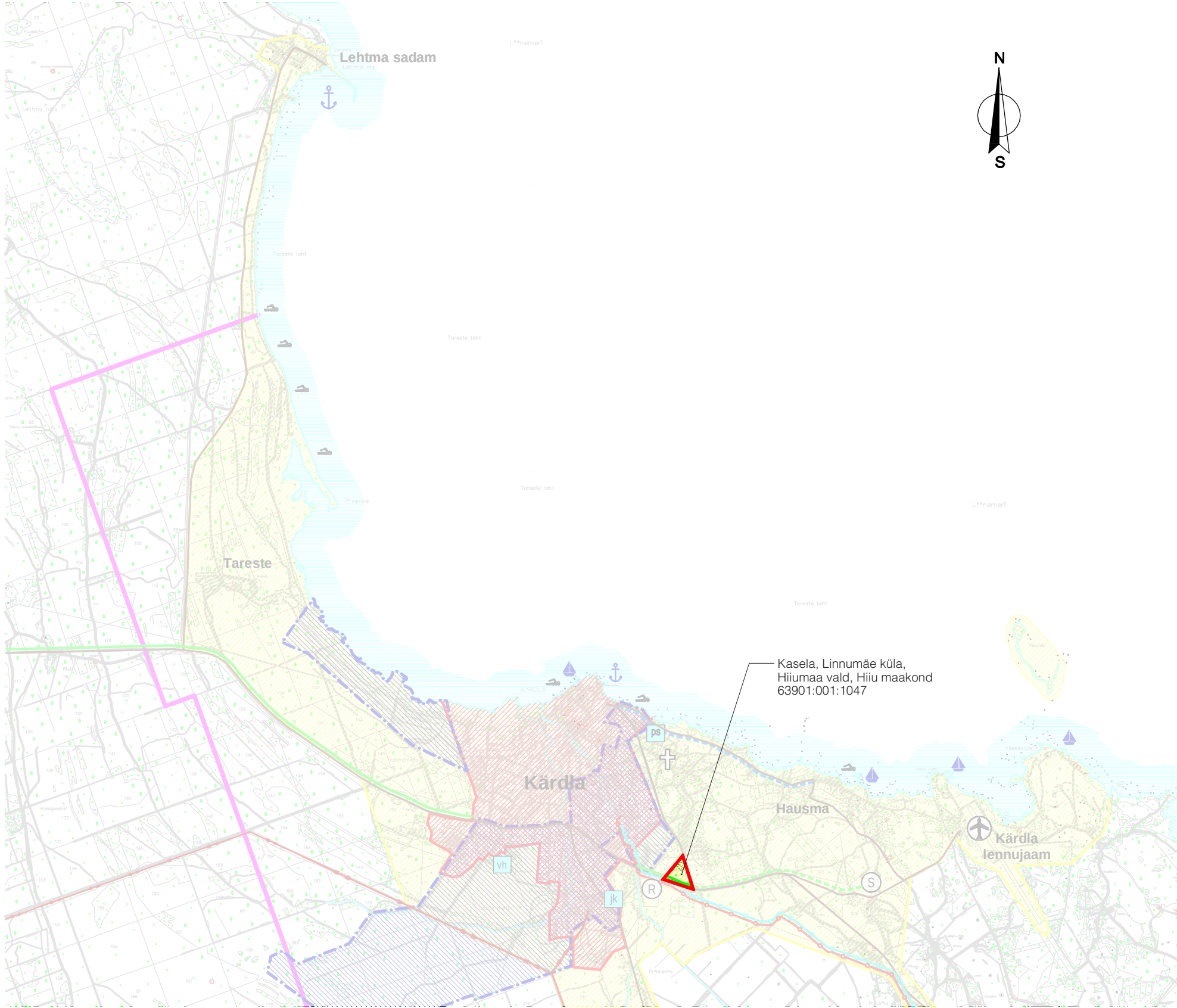
TELLIJA
Eurosec OÜ
+372 50 555 40
toomas@eurosec.ee

SISUKORD

- 1 alusandmed
- 2 analüüsid
- 3 referents
- 4 kontseptsioon

ALUSANDMED

KINNISTU ANDMED		PROJEKTI LÄHTEALUSED	
	Aadress: Katastritunnus: Sihtotstarve: Pindala:	Kasela, Linnumäe küla, Hiiumaa 63901:001:1047 Maatulundusmaa 100% 40 000 m² ehk 4,00 ha	
ÜLDINE OLUKORD		Kinnistule planeeritava hoone eskiisi aluseks on : Hiiumaa valla üldplaneeringu koostamise lähteseisukohad ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus, 2021.a	
Kasela kinnistu asub Hiiumaa maakonnas, Linnumäe külas Kärkla keskuse ca 1 km lähedal. Idapoolsed naaberkinnistud on enamasti hoonestamata, Kärkla keskusele lähemale lääne poole hoonestustihedus suureneb.		Valla soovid: Kinnistu paikneb sissesõidu väga vaadeldaval kohal ja jääb Kärkla väravaks ja kujundab Kärkla nägu	
Olemasolev hoonestamata kinnistu (63901:001:1047) omanik soovib muuta sihtotstarvet ning jagada üheksaks krundiks.		Piirangud: - Üldplaneeringuga on ette nähtud kinnistu lõuna poole paralleelselt Heltermaa maanteega kergliiklus tee (tervisespordi rada) - Elamumaakrundi minimaalne suurus on 1500 m² - Ei tohi kavandada suuremaid häiringuid põhjustavaid ehitisi, suuregabariidilidi lao- ja tööstushooneid, põllumajandushooneid	
Kasela kinnistu on ühtlase väikse kaldega lõuna suunas ja maapinna kõrgusmärgid varieeruvad ca 2,5 m ulatuses, ca 6,5 kuni 9,0 abs/m. Kinnistu asub kõrge radooni tasemega territooriumil. Kärkla linna lähedasel alal on see üle 30 kBq/m³. Seega on antud alal otstarbekas kaaluda detailsemate uuringute tegemist ning vajadusel hoonete radoonikaitse meetmete rakendamist.			



TÄHISTUS

- VALLA PIIR
- KÄRDLA LINNA PIIR
- 6 VEEB. 1936 AASTAL KÄRDLA LINNALE ERALDATUD MAAD
- LINNAGA FUNKTSIONAALSELT SEOTUD ALA

- SUUSA JA TALISPORDIKESKUS
- PUHASTUSSEADE
- VEEHAARE
- PLANEERITAV JÄÄTMEKÄITLUSJAAM
- KALMISTU

- KÕRGEPIINGE LIIN
- SURVE KANALISATSIOONI JA VEETRASS
- KERGLIIKLUS TEE (TERVISEPORDI RADA)
- PERSPEKTIIVNE KERGLIIKLUS TEE (TERVISEPORDI RADA)
- RANNA ÄÄRNE TEE (PERSPEKTIIVNE TERVISEPORDI RADA)



● kinnistu asukoht

asukoha skeem



pilt linnulennult
(allikas: maaamet)



ANALÜÜSID



kinnistu asukoht



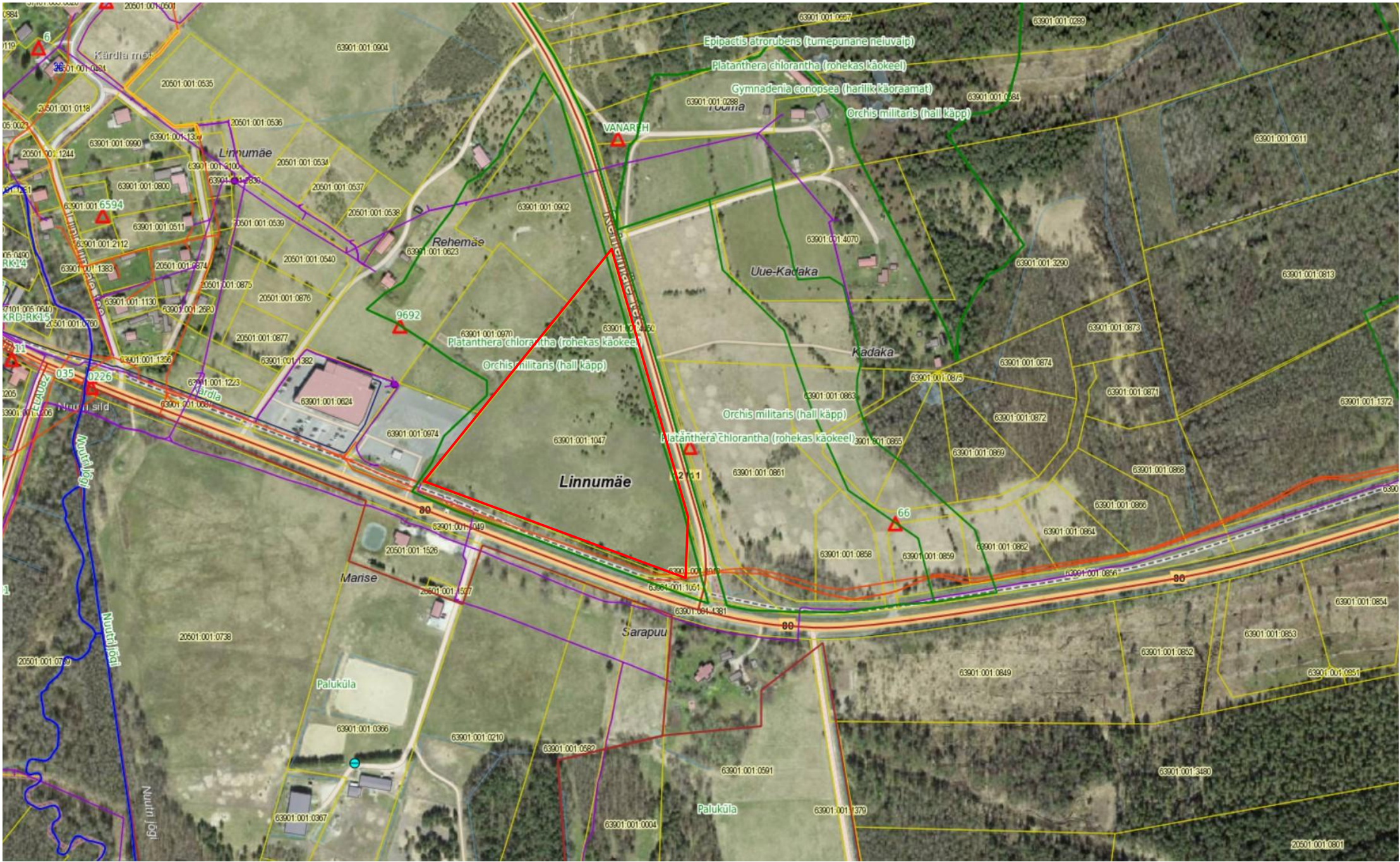
kaugused minutites



bussipeatused (dets 2024)



- | | | | | |
|--|------------------------------|--|---|----------|
| 1 toidupood
Selver
Coop
mini Rimi | 2 tanklad
Neste
Jetoil | 3 söögikohad
Peetri Pizza
Linnumäe
jne... | 4 spordikeskused
Hiiumaa Spordikeskus
Hiiumaa Spordikool SA | 5 haigla |
|--|------------------------------|--|---|----------|



12 öhtul
põhi



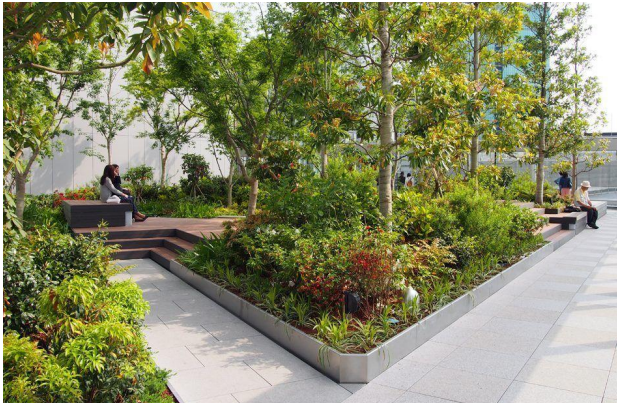
12 päeval
lõuna

REFERENTSID

1 roheline allee ol.olevate puittaimede (kadakate) vahel



2 atmosfäärse valgustusega istumisalad kohviku juures



3 loodusesse integreeritud park hoonete vahel



4 haljasturiba parkimiskohtade vahel



VÄRVILAHENDUS - heleda, tumeda ja naturaalse puidutooni kasutamine, rõhutamaks hoonete liigendatust.



VERTIKAALSUS - rõhutada laudise, vertikaalsete lamellidega, akende ja sissepääsu raamidega hoone vertikaalsust, et vähenadada hoone piklikuks venimist.



GALERIIMAJA TÜÜPI KORTERID - ärihoonetega sarnases võtmes kortermajad, eraldi sissepääsudega õuest. Naturaalse puidutooni sisse toomine loob hoonele eramu tunnetuse.



SISSEPÄÄSUD - tuua esile ja rõhutada rendipindade sissepääsud, nt. raamistikuga või liigendatud sisseastega.



ROHELISUS - klientide parkimisalal kasutada murukivi ja parkimiskohtade vahelist haljastust, vähendades asfaltplatsi pinda



KONTSEPTSIOON

- Projekteeritud hoone
- Krundipiir
- Lubatud ehitusala
- p-0

Projekteeritud parkimine
- Roheala
- Projekteeritud katend/murukivi
- Projekteeritud platsid
- Ol.olev kõrghaljastus
- Ol.olevad puittaimed (täpsustatakse dedroloogiaga)
- Likvideeritav kõrghaljastus
- Projekteeritud kõrghaljastus
- Projekteeritud sissepääsud kinnistule
- Liikumissuund
- Perspektiivne kõnnitee

- 1 rohelineallee
- 2 istumisalad kohviku juures
- 3 loodusesse integreeritud park hoonete vahel
- 4 haljasturiba parkimiskohtade vahel

Kasela kinnistu
63901:001:1047
40,000.0 m²



TEHNILISED NÄITAJAD

Krunt 1 sihtotstarve krundi suurus max ehitusalune pind max täisehituse % max brutopind max kõrgus / korruselisus / hoonete arv parkimiskohtade arv haljastus / sh kõrghaljastus katusekalle	elamumaa 100% 3600 m ² 540 m ² 15% 1080 m ² 9 m / 2 / 2 vastavalt standardile min 40% / 10% 15-45 kraadi	Krunt 4 sihtotstarve krundi suurus max ehitusalune pind max täisehituse % max brutopind max kõrgus / korruselisus / hoonete arv parkimiskohtade arv haljastus / sh kõrghaljastus katusekalle	elamumaa 100% 3300 m ² 495 m ² 15% 990 m ² 9 m / 2 / 2 vastavalt standardile min 15% / 10% 15-45 kraadi
Krunt 2 sihtotstarve krundi suurus max ehitusalune pind max täisehituse % max brutopind max kõrgus / korruselisus / hoonete arv parkimiskohtade arv haljastus / sh kõrghaljastus katusekalle	elamumaa 100% 3300 m ² 495 m ² 15% 990 m ² 9 m / 2 / 2 vastavalt standardile min 40% / 10% 15-45 kraadi	Krunt 5 sihtotstarve krundi suurus max ehitusalune pind max täisehituse % max brutopind max kõrgus / korruselisus / hoonete arv parkimiskohtade arv haljastus / sh kõrghaljastus katusekalle	elamumaa 100% 4200 m ² 630 m ² 15% 1260 m ² 9 m / 2 / 2 vastavalt standardile min 15% / 10% 15-45 kraadi
Krunt 3 sihtotstarve krundi suurus max ehitusalune pind max täisehituse % max brutopind max kõrgus / korruselisus / hoonete arv parkimiskohtade arv haljastus / sh kõrghaljastus katusekalle	elamumaa 100% 3300 m ² 495 m ² 15% 990 m ² 9 m / 2 / 2 vastavalt standardile min 40% / 10% 15-45 kraadi	Krunt 6 sihtotstarve krundi suurus max ehitusalune pind max täisehituse % max brutopind max kõrgus / korruselisus / hoonete arv parkimiskohtade arv haljastus / sh kõrghaljastus katusekalle	ärimaa 100% 8200 m ² 2870 m ² 35% 5740 m ² 13 m / 2 / 2 vastavalt standardile min 30% lamekatus
		Krunt 7 sihtotstarve krundi suurus max ehitusalune pind max täisehituse % max brutopind max kõrgus / korruselisus / hoonete arv parkimiskohtade arv haljastus / sh kõrghaljastus katusekalle	ärimaa 100% 12045 m ² 3000 m ² 25% 4500 m ² 8-12 m / 2 / 3 vastavalt standardile min 30% lamekatus

Parkimisarvutus (väikeelamute ala)

krundi nr. ehitise liik	suletud brutopind/ kortrite arv	parkimis- hormatiiv	parkimis- kohtade arv
krunt 1 kortermaja	6x 2-toal 4x 3-toal 1x 4-toal	x1,5 x1,7 x1,7	9 pk 7 pk 2 pk
krunt 2 kortermaja	6x 2-toal 4x 3-toal 1x 4-toal	x1,5 x1,7 x1,7	9 pk 7 pk 2 pk
krunt 3 kortermaja	6x 2-toal 4x 3-toal 1x 4-toal	x1,5 x1,7 x1,7	9 pk 7 pk 2 pk
krunt 4 kortermaja	6x 2-toal 1x 3-toal 1x 4-toal	x1,5 x1,7 x1,7	9 pk 2 pk 2 pk
krunt 5 kortermaja	6x 2-toal 4x 3-toal 1x 4-toal	x1,5 x1,7 x1,7	9 pk 7 pk 2 pk
krunt 6 kauplus ladu büroo	1445 m ² 510 m ² 510 m ²	1/30 1/90 1/40	48 pk 6 pk 13 pk
krunt 7 büroo ladu restoran	1050 m ² 1130 m ² 460 m ²	1/40 1/90 1/80	26 pk 13 pk 6 pk

Kinnistutele planeeritavad hooned järgivad Kärkla omast arhitektuuri moodsas võttes.











