

## Lähteseisukohad Kärkla linna Liiva tn 1 maaüksuse detailplaneeringule

### 1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus
- 1.2 Hiiu Maakonnaplaneering 2030+
- 1.3 Kärkla Linnavolikogu 21.6.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneering
- 1.4 Projekteerimisvaldkonna seadused, nõuded ja standardid.
- 1.5 Transpordiameti 03.05.2023 kiri nr 7.2-2/23/8229-2

### 2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloostus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Liiva tn 1 katastriüksust (vt. joonis 1)

Planeeringuala andmed:

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Katastritunnus:                           | 37101:012:0820           |
| Planeeritava katastriüksuse suurus:       | 1749 m <sup>2</sup>      |
| Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve: | elamumaa 100%            |
| Hoonestus:                                | elamu 201 m <sup>2</sup> |

**Joonis 1** Planeeringuala paiknemise skeem (kasutatud Maa-ameti ortofotot ja kitsenduste kaardikihti)



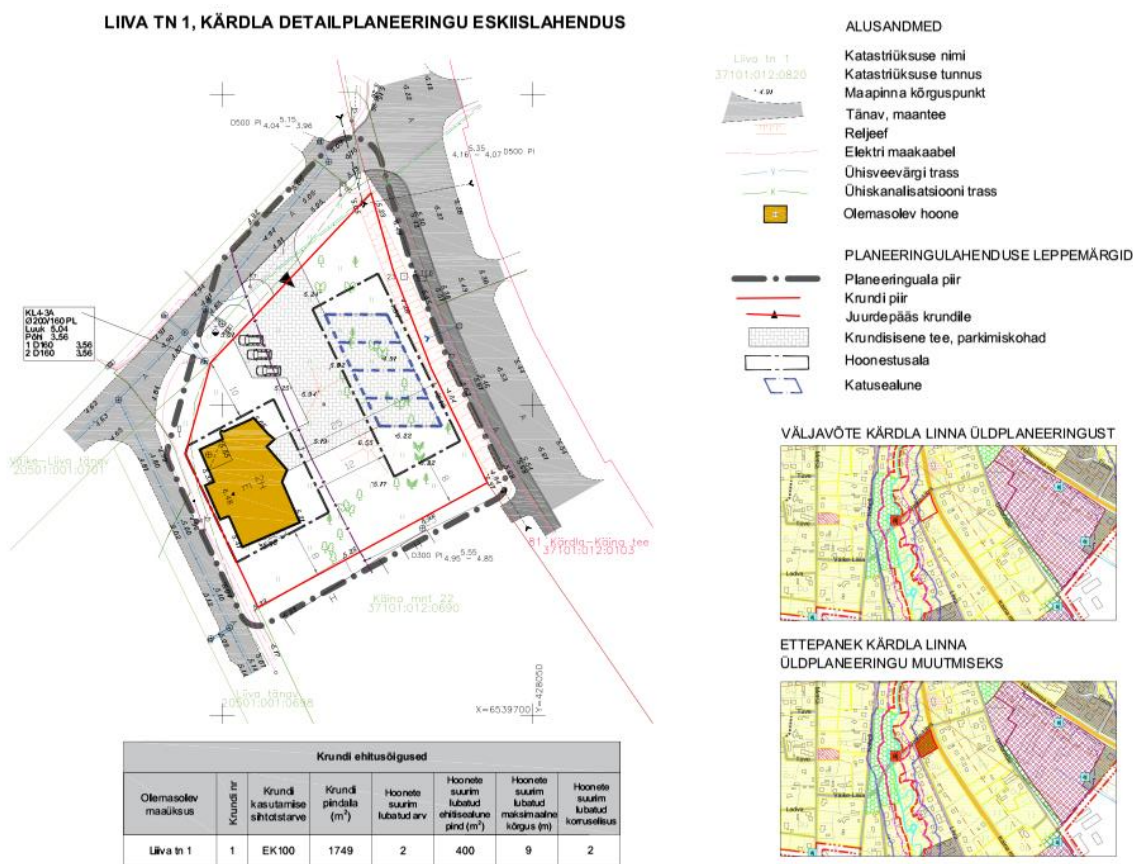
Liiva tn 1 kinnistu detailplaneeringuala

Juurdepääs Liiva tn 1 kinnistule planeeritakse Väike-Liiva tänavalt.

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, Sideehitis maismaal, Elektriõhuliin alla 1 kV (Liiva tn, Alus.4x16), Geodeetilised märgid (23), Ranna või kalda piiranguvöönd (Liivajõgi).

Planeeringuala asub Kärkla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneeringu alal. Üldplaneering on maaüksusele määranud juhtfunktsiooniks pere- ja ridaelamu maa. Maaüksus asub piirkonnas, kus asuvad ühepere- kui ka korterelamud.

## Joonis 2 Esialgne detailplaneeringu lahendusskeem



## 3. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringuga kavandatakse määrata Liiva tn 1 kinnistule ehitusõigus olemasoleva elamu rekonstrueerimiseks korterelamuks ja abihoonete rajamiseks (eskiislahenduse järgi auto varjualune), määrata hoonestusala ning arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad. Koostatav planeering on üldplaneeringu muutev, sest on vaja muuta üldplaneeringut määratud maakasutuse juhtotstarbe osas.

## 4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

### 4.1 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määrata maksimaalne võimalik ehitusmaht ja hoonestusala, selgitada välja suurim lubatav ehitisealune pind. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate ja võimalike uute kitsendustega. Maa kasutamise sihtotstarbeks määratakse korterelamu maa.

#### 4.2 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete hoonete projekteerimiseks, mis vastaksid tänapäevastele nõuetele. Detailplaneeringu arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel arvestada, et:

- arhitektuursete nõuete määramisel tuleb lähtuda olemasolevast hoonest ja lähipiirkonna hoonestusest;
- hoonestusala planeerimisel tuleb arvestada riigitee kaitsevööndist tulenevate häiringute ja piirangutega (nt müra, vibratsioon jne);
- hoonestuse korruselisus on kuni 2 ja ehitiste suurim lubatud kõrgus 9 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;

#### 4.3 Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs Liiva tn 1 kinnistule planeeritakse Väike-Liiva tänavalt.

#### 4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonda ning sellest tulenevate kitsendustega. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse osas.

#### 4.5 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade määramine

Võrgupõhise tehnorajatiste planeerimisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal tehnilised tingimused piirkonnas vastavaid võrguteenuseid osutavatelt ettevõtetelt.

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada liitumisega ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Selgitada välja tingimused krundi läbivate trasside ümbertõstmiseks, kui see peaks osutama vajalikuks uue hoone paremaks paigutuseks krundile.

#### 4.6 Kujade määramine

Ehitistele kehtivate kujade määramisel lähtuda kehtivatest valdkonna reguleerivatest dokumentidest ja normidest.

#### 4.7 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

#### 4.8 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

#### 4.9 Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

#### 4.10 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

#### 4.11. Vajalike uuringute koostamine

Detailplaneeringu koostamise käigus koostada värsked topo-geodeetiline (tehnovõrkude paiknemise ja kaevude andmetega) uuring, täpsusastmes mis on vajalik edasisel ehitiste projekteerimisel.

### **5. Detailplaneeringu koostamine**

#### 5.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Kärddla Osavalla Valitsus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lõike 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi: *planeerija*), kes on suuteline täitma § 4 lõikes 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

| Tegevus   | Aeg   |
|---|---|
| Detailplaneeringu algatamine ja töövõtulepingu sõlmimine  | juuni 2023  |
| Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeerija poolt   | juuli 2023 - detsember 2023                                   |
| Planeeringulahenduse või eskiisi esitamine osavalla valitsusele ülevaatamiseks, eskiisi avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine | jaanuar - veebruar 2024 (avalik väljapanek vähemalt 30 päeva) |
| Detailplaneeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega   | märts-aprill 2024   |
| Detailplaneeringu vastuvõtmine vallavolikogu poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine                          | Mai-juuni 2024 (avalik väljapanek vähemalt 30 päeva)          |
| Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse  | juuli 2024  |
| Riigihalduse ministri poolne detailplaneeringu heakskiitmine  | August-september 2024   |
| Planeeringu kehtestamine vallavolikogu poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid                                | oktoober-november 2024  |

#### 5.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ esitatud nõuetele ja olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

##### 1. Seletuskiri

2. Joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised)-ehitustegevusega kaetud maa-alade kohta (nt hoonete, teede, tehnovõrkude alune maa) tuleb kasutada maa-alale koostatud geodeetilist alusplaani, mis pole vanem kui 1a.
3. Ruumiline illustratsioon (3D visualiseering ja/või makett, mis võimaldab igapähe luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega).
4. Lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated).

### 5.3 Täiendavad uuringud

Lähtetingimustega täiendavate uuringute vajadust ei määrata.

### 5.4 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Rahandusministeerium
- Transpordiamet
- Päästeameti Lääne Päästkeskus
- Elektrilevi OÜ
- Keskkonnaamet
- Telia Eesti AS

Planeeringu menetlusse kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks planeeringu koostamise käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

Planeeringu menetlusse kaasatakse järgnevate naaberkinnistute omanikud ja/või nende kinnistute valdajad:

|               |                |
|---------------|----------------|
| Liiva 2       | 37101:012:0021 |
| Käina mnt 22  | 37101:012:0690 |
| Väike-Liiva 6 | 20501:001:1443 |

### 5.5 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt (pdf ja dwg formaadis) ja paberkandjal (pabertoimik aadressile Keskväljak 5a, Kärkla, Hiiumaa vald, digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile kardla@hiiumaa.ee).

Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada maaüksuse omaniku, tehnovõrkude valdajate, Transpordiameti ja Päästeametiga.

### 5.6 Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb Hiiumaa Vallavalitsusele esitada üks paberkandjal toimik, mis sisaldab digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

Lähteseisukohad koostas:

Maria Reino

ehitusspetsialist

[maria.reino@hiiumaa.ee](mailto:maria.reino@hiiumaa.ee)