

Reg. Nr. 10058058
RETTER – EH10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002 E

Töö Nr. **05 - 05**

Tellija: **AS ELPEC**

VABADUSE TN.2 JA PIKK TN.2A KINNISTUTE DETAILPLANEERING

KÄRDLA LINN, HIIUMAA



Büroo juhataja

arhitekt J. Kuusemets

Kärdla, veebruar 2005.a.



FOTO 1



FOTO 2

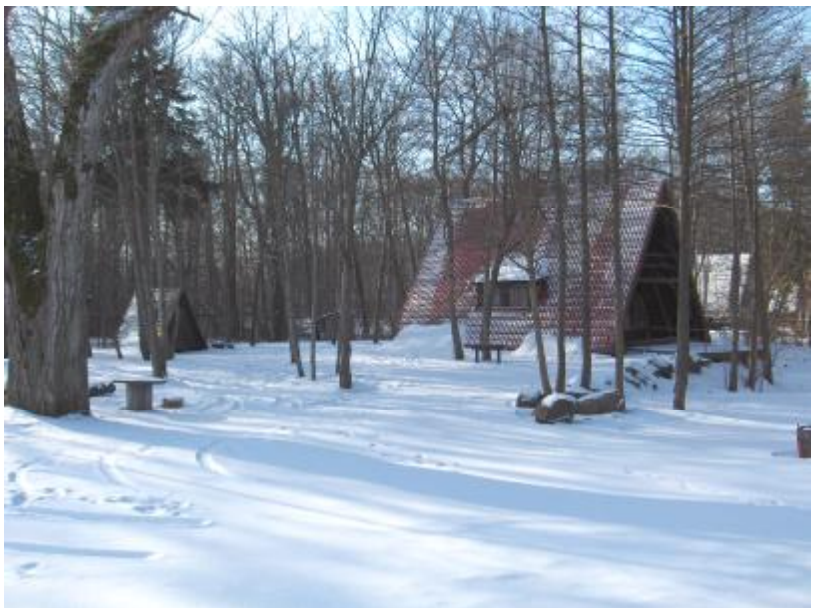


FOTO 3

SISUKORD

I. SELETUSKIRI

- Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk
2. Asukoht
 3. Krundijaotusplaan
 4. Planeeritud kruntide ehitusõigus
 - 4.1. Üldised nõuded
 - 4.2. Sihtotstarve
 - 4.3. Lubatud ehitiste arv krundil
 - 4.4. Lubatud suurim ehitusealune pind
 - 4.5. Ehitiste lubatud kõrgus
 - 4.6. Ehituslikud erinõuded
 5. Teede maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted
 6. Haljastus
 7. Ehitistevahelised kujad
 8. Tehnovõrgud
 9. Keskkonnakaitse abinõud
 10. Maakasutamise ja ehitamise erinõuded
 11. Kinnisomandi kitsendused

II. LISAD

1. Detailplaneeringu algatamine Kärđla Linnavalitsuse korraldus 2004 nr
- Lähteseisukohad Kärđlas, Vabaduse 2 ja Pikk 2A kinnistutel detailplaneeringu koostamiseks. Planeeritava maa-ala skeem.
3. Maaüksuse plaan M 1:2000
 4. Väljavõte Kärđla alusplaani ortofotost

III. JOONISED

- Planeeringuala asukoha skeem linna plaanil M 1 : 20 000
1. Tugiplaani M 1 : 1000 - DP - 1
 2. Krundijaotusplaan M 1 : 1000 - DP - 2
 3. Detailplaan M 1 : 500 - DP - 3

S E L E T U S K I R I

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Käesolev detailplaneering on koostatud AS ELPEC tellimusel Kärđlas Vabaduse 2 ja Pikk 2A kinnistute jagamiseks ja ehitusõiguse määramiseks. Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud Matto Maakorralduse ja Kinnisvarabüroo OÜ poolt detsembris 2004 a. koostatud maa-ala geodeetilist plaani.

Üldplaneeringuna kehtib Kärđla linna generaalplaani korrektuur RPI EMP 1990 a., kehtima jäetud Kärđla Linnavolikogu otsusega nr. 54 25. jaanuaril 1996. a.

Kärđla linna generaalplaani korrektuuri kehtivus on peatatud:

- planeeritava ala kruntideks jaotamist, kruntide ehitusõigust, täpset tänavate maa-ala ja liikluskorralduse põhimõtteid, haljastust ja heakorrastust, ehitistevahelisi kujasid, täpset tehnovõrkude ja rajatiste paigutust, täpseid keskkonnakaitse abinõusid ning maakasutuse ja ehitamise erinõudeid või üksikobjektide ehitusjärjekorda ja ehitusaega määrava dokumendina;
- maaomanduse küsimusi määrava dokumendina;
- üksikobjektide täpset funktsiooni, asukohta, valdajat või mahtu määrava dokumendina.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse tingis omaniku huvi jaotada kinnistud, määrata kruntide ehitusõigus ja hoonete projekteerimise aluseks olevad muud tingimused. Planeeringu eesmärk lähtub sellest vajadusest.

Planeeringu mõju haarab planeeritavaid krunte, kaitsetsoone ja ohutuskujasid ning naaberalade ehitisi.

Detailplaneeringu vahetus naabruse asub arhitektuurimälestis nr 2385 - Kärđla Kalevivabriku "Pikk maja".

Detailplaneering on vastavuses kehtiva Planeerimisseadusega,

Looduskaitseadusega ja Muinsuskaitseadusega.

Planeeringu jooniste ja seletuskirja nõuded kehtivad samaaegselt ja neid tuleb käsitleda komplekselt.

2. ASUKOHT

Planeeringuala paikneb Kärđla linna põhjaosas kahel pool Nuutri jõe kaldal. Ala piiravad:

idast – Vabaduse tänav;

lõunast – Nuutri jõgi ja Pikk 2;

läänest – Kärđla linna planeerimata maa-ala, Kalamaja 6 ja Nuutri jõgi;

põhjast – Lubjaahju tänav

Planeeringu lahendus lähtub olemasolevast hoonestusest, omandiõigusest ehitiste ja rajatiste suhtes, olemasolevast teedevõrgust ja looduslikust situatsioonist.

3. KRUNDIJAOTUSPLAAN

Planeeringu lahendus lähtub tänavavõrgust ja väljakujunenud sissesõiduteedest. Kruntide piirid on enamuses olemasolevad katastriüksuste piirid.

Krundi jaotus ja uued juurdepääsuteed on planeeritud arvestades, et olemasolevad suuremad hooned säiluvad. Lammutamisele on planeeritud ainult diiselkütusehooldla, mille asemele rajatakse parkla. Kunagise diiselektrijaama hoone on planeeringus kavandatud tööstusmuuseumiks.

Planeeringualal paiknevad uued krundid on järgmised:

- Pikk tn 2A 4097 m²
- Pikk tn 2B 491 m²
- Pikk tn 2C 1688 m²
- Pikk tn 2D 1070 m²
- Lubjaahju tn 1 538 m²
- Lubjaahju tn 1A 326 m²
- Lubjaahju tn 1B 251 m²
- Vabrikuväljak 10 2214 m²
- Vabaduse tn 2 3479 m²
- Vabaduse tn 2A 52 m²

3. PLANEERITUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED, EHITUSLIKUD NÕUDED E HITISTELE

3.1. Üldised nõuded

Planeeritava alaga piirnevate kruntide sihtotstarbed ei ole konfliktis planeeritud naaberkruntide sihtotstarvetega.

Kruntide ehitusalade suurust reguleerivad hoonestuse tulepüsivus ja tehnovõrkude koridorid. Detailplaani joonisel määratud ehitusalade piirid kehtivad TP 3 tulepüsivusklassi hoonete ehitamisel. TP 2 ja TP 1 tulepüsivusklassi hoonete ehitamisel võib ehitusala suurendada vastavuses EPN 10 "Ehitiste tuleohutus" 1. osa "Üldosa" nõuetega.

Ehitiste mahulise lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseaduse § 3-st.

3.2. Kruntide kasutamise planeeritavad sihtotstarbed ja on järgmised:

Maakasutus

- Pikk tn 2A laohoonemaa TL100%
- Pikk tn 2B tänava maa LT 100%,
- Pikk tn 2C puhkerajatise maa PL 100%
- Pikk tn 2D pereelamu maa EP 100%
- Lubjaahju tn 1 pereelamu maa EP 100%
- Lubjaahju tn 1A pereelamu maa EP 100%
- Lubjaahju tn 1B tänava maa LT 100%,
- Vabrikuväljak 10 kontori ja büroohoone maa BB 50%
tootmishoone maa TH 50%
- Vabaduse tn 2 parkimisrajatise maa LP 30%
kogunemis-, kultuurirajatiste maa PK 70%
- Vabaduse tn 2A elektrienergia tootmise
ja jaotamise ehitiste maa OE 100%

Katastri sihtotstarve

• Pikk tn 2A	4097 m ²	TOOTMISMAA
• Pikk tn 2B	491 m ²	TRANSPORDIMAA
• Pikk tn 2C	1688 m ²	ÄRIMAA
• Pikk tn 2D	1070 m ²	ELAMUMAA
• Lubjaahju tn 1	538 m ²	ELAMUMAA
• Lubjaahju tn 1A	326 m ²	ELAMUMAA
• Lubjaahju tn 1B	251 m ²	TRANSPORDIMAA
• Vabrikuväljak 10	2214 m ²	ÄRIMAA 50%, TOOTMISMAA 50%
• Vabaduse tn 2	3479 m ²	SOTSIAALMAA
• Vabaduse tn 2A	52 m ²	TOOTMISMAA

3.3. Lubatud ehitiste arv kruntidel on planeeringuga arvuliselt reguleeritud. Planeering määrab lubatud ehitiste arvu krundil:

• Pikk tn 2A	2
• Pikk tn 2B	-
• Pikk tn 2C	3
• Pikk tn 2D	3
• Lubjaahju tn 1	1
• Lubjaahju tn 1A	1
• Lubjaahju tn 1B	-
• Vabrikuväljak 10	2
• Vabaduse tn 2	3
• Vabaduse tn 2A	1

Vajadusel täpsustatakse ehitiste arv krundi detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimustega.

3.4. Suurimat ehitusalust pinda reguleerib krundi maksimaalne täisehitatus, mis planeeritavatel kruntidel on kuni 40 %.

3.4. Ehitiste lubatud kõrgus on määratud igal krundil lähtuvalt olemasolevate ehitiste maksimaalsest kõrgusest (harjajoone kõrgus olemasolevast maapinnast), nende asetusest ja kaugusest. Hoonete kõrguse projekteerimisel tuleb arvestada Eesti projekteerimismõõnide EPN 10 "Ehitise tuleohutus" p. 4.1, 4.2 ja 4.3 nõuetega.

• Pikk tn 2A	8 m
• Pikk tn 2B	-
• Pikk tn 2C	8 m
• Pikk tn 2D	8 m
• Lubjaahju tn 1	8 m
• Lubjaahju tn 1A	8 m
• Lubjaahju tn 1B	-
• Vabrikuväljak 10	8 m
• Vabaduse tn 2	12 m
• Vabaduse tn 2A	6 m

3.6. Planeeritaval alal on arhitektuur-ehituslikud erinõudeid ette nähtud järgmiselt:
Pikk tn 2C, 2D ja Lubjaahju tn 2, 2A

krundil maksimaalne korruselisus	elamul - 2, abihoonel - 1
Katused:	kalded - 20 - 50°
	materjal - sindel (puit ja ruberoid), katusekivi, katuseplekk
Välisseinad	- puit, tehiskivi, krohv
Nähtav sokliosa	- looduslik või tehiskivi, krohv
Piirdeaiad	- puit, vörkaed,

Pikk tn 2A, Vabrikuväljak 10

Krundil maksimaalne korruselisus	- 2
Katused:	kalded - 20 - 50°
	materjal - katusekivi, katuseplekk
Välisseinad	- puit, tehiskivi, krohv
Nähtav sokliosa	- looduslik või tehiskivi, krohv
Piirdeaiad	- puit, vörkaed,

Vabaduse tn 2 diiselelektriijaam on planeeringus kavandatud tööstusmuuseumiks.

Krundil maksimaalne korruselisus	- 3
Katused:	kalded - 0 - 30°
	materjal - katusekivi, katuseplekk
Välisseinad	- puit, krohv
Nähtav sokliosa	- looduslik või tehiskivi, krohv
Piirdeaiad	- puit, vörkaed,

4. TÄNAVATE-TEEDE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Olemasolevate tänavate liiklusskeemi muutmist planeeringuga ei kavandata. Planeeringus on kavandatud Pika tn läbimurre Lubjaahju tänavani. Kuni silla rekonstrueerimiseni kasutatakse läbimurret ainult jalakäijate teena.

5. HALJASTUS

Planeeringualal on keskkonnaseisundi ja Kärđla linnamiljöö seisukohalt väärtuslik kõrghaljastus. Planeering näeb ette võimaluse kõrghaljastuse säilitamiseks ja täiendamiseks-taastamiseks kooskõlastatult Kärđla Linnavalitsusega. Detailplaaniil on näidatud krundil säilitatavad üksikpuud.

6. EHITISTEVAHELISED KUJAD.

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel tuleb lähtuda EPN 10 "Ehitiste tuleohutus" 1. osast. Kaugus kruntide piiridest määratakse arvestusega, et hoonetevahelised tuleohutuskujad jagatakse kinnistute piiridel pooleks ja kaugus naaberhoonetest oleks vastavalt hoonete tulepüsivusastmetele. Detailplaaniil antud ehitusala piirid kehtivad tuldkaartvate (TP-3) hoonete rajamisel. Tuld takistavate (TP 2) ja tulepüsivate (TP 1) hoonete ehitamisel võib ehitusala suurendada krundi piiril vastavuses EPN 10.1 -le.

Alad, kus planeeringuga on ette nähtud mitte lubada maapealsete rajatiste (va. teed, parklad, valgustid) ja hoonete ehitamist, on tähistatud kui ehituskeeluala. Ehituskeelualale ei või samuti ehitada ajutisi ehitisi ega paigaldada väikehooneid. Ehituskeelualad on määratud lähtudes:

- kaugusest kruntide piirideni (arvestades, et hoonetevahelised tuleohutuskujad jagatakse kinnistute piiridel pooleks)
- kaugusest naaberkruntide olemasolevate hooneteni ja nende tulepüsivusklassist.
- krunte läbivate tehnovõrkude koridoride laiuusest.

7. TEHNOVÕRGUD.

Detailplaani on tähistatud planeeritud maa-alale jääva trasside ja kaablite koridorid. Tele-kommunikatsiooni maakaabli kaitsevööndi laius 2 m kummalegi poole kaablit. Elektrivõrgu kaitsevööndite ulatus:

1. Piki õhuline maa-ala ja õhuruumina, mida piiravad mõttelised vertikaaltasandid, mis asuvad liini teljest mõlemale poole:

- alla 1kV pingega liinidel - 2 m;

2. Piki maakaabelliine – maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Ehitusalale jäävad trassid ja kaabelliinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

Planeeritavaid krunte varustatakse veega linnavõrgust. Vabrikuväljak 10 olemasolev pumbamaja kuulub likvideerimisele ja kaev tamponeeritakse.

Kanaliseerimisvõrgud on ühendatud linnavõrguga

Seega tuleb hoonete projekteerimiseks taotleda vee ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused, mis täpsustavad liitumist linna trassidega.

Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoonete ja rajatiste tehnavarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud liitumislepingutele.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, millede osas kehtivad kinnisasjade omanikele asjaõigusseaduse §158 sätted.

8. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Detailplaneeringus on määratletud Nuutri jõe kalda ehituskeeluvöönd sõltuvalt olemasolevatest ehitistest.

Kunagine diiselkütusehoidla kuulub likvideerimisele.;

Prügivedu toimub linna territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Olmejäätmete vedu teostavad selleks spetsialiseerunud firmad lepingute alusel. Olmejäätmed korjatakse ettenähtud konteineritesse, mis tuleb rentida või osta igale krundile.

Sademeteveed imuvad pinnasesse või juhitakse jõkke

9. MAAKASUTUSE JA EHTAMISE ERINÕUDED

Maakasutuses ja ehitustegevuses erinõudeid ei ole.

10. KINNISOMANDI KITSENDUSED

- Teesevituudid kehtestatakse vajadusel Pikk tn 2D ja 2D kruntidele pääsuks üle Pikk tn 2A krundi.
Hoonetevaheliseks liikumiseks on soovitav kehtestada servituudid Vabrikuväljak 10 ja Vabaduse tn 2 kruntidele.
- Hoonete ja mahuliste rajatiste ehitamine või nende ümberehitamine naaberkinnistutel on reguleeritud tingimustega, mis tulenevad projekteerimismõõnest EPN 10.1.
- Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 164 sätted. Veetrasside ja kanalisatsioonitrasside osas saab vajadusel detailplaani näidatud osas kehtestada servituudid.
- Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Energiaseaduse § 15. Planeeringus on näidatud krunte läbivad 0,4 kV kaablid ja nende kaitsetsoonid.
- Liinide osas saab kehtestada detailplaneeringu alusel liiniservituudid. Vajadusel seatakse nende liinide teenindamiseks ja ümberehitamiseks asjaõiguslik notariaalne maakasutusleping
- Kalda piiranguvööndi kitsendused tulenevad looduskaitseadusest (§35-39)
Ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.
- Arhitektuurimälestise kaitsevööndiks on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist. Kaitsevööndis kehtivad muinsuskaitse seaduse § 25 loetletud piirangud.