

# LEIGRI VÄLJAK 9 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Leigri väljak 9, Kärkla linn, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond,  
töö nr 303/2023

**Planeeringu koostamise algataja:** Hiiumaa Vallavalitsus

**Huvitatud isik:** Tatiana Parniakova  
Tel.: +372 5353 2413  
hi2tanusha@yahoo.com

**Planeerija:** OÜ RE Plan  
Reg nr. 12269428  
Pallasti tn 34c-72,  
Tallinn, 11416  
Tel.: 5199 5509  
replan.info@gmail.com

**Arhitekt:** Ilona Krivonogov  
**Vastutav spetsialist:** Irina Naimark  
Volitatud arhitekt, tase 7  
Kutsetunnistus 117210

TALLINN 29.04.2026

## I MENETLUSDOKUMENDID

- Detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise leping nr 9-1/1, 08.01.2024;
- Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus Kärkla linna Leigri väljak 9 maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamisest nr 798, 13.12.2023;
- Tatiana Parniakova detailplaneeringu algatamise taotlus 17.10.2023.

## II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD .....	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	4
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus .....	4
3.2 Alusplaan .....	5
3.3 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus strateegilistele planeeringutele.....	5
3.3 Planeeringualal kehtivad planeeringud .....	7
3.4 Maaomand planeeritava alal .....	7
3.5 Haljastus.....	7
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV .....	8
4.1 Maakasutus ja ehitusõigus .....	8
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule.....	8
4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid .....	9
4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele .....	9
4.1.4 Krundide ehitusõigus.....	9
4.1.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks .....	9
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus .....	10
4.3 Tehnovõrgud.....	10
4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted.....	10
4.3.2 Veevarustus, tuletõrje veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveed.....	10
4.3.3 Elektrilahendus .....	11
4.3.4 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:.....	11
4.4 Kitsendused.....	11
4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud.....	11
4.5.1 Haljastuse põhimõtted .....	11
4.5.2 Heakorrastuse ja jäätmekäitluse põhimõtted .....	11
4.5.3 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	12
4.6 Tuleohutusnõuded.....	13
4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
4.8 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed	14
4.9 Planeeringu rakendamise võimalused.....	15

---

### III LISAD

1. Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 472979, 21.05.2024;

### IV JOONISED

1. ASUKOHA SKEEM	AS-1	-
2. TUGIPLAAN	AS-2	1:500
3. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	AS-3	1:500
4. KONTAKTALA PLAAN	AS-4	-
5. KONTSEPTSIOONI ILLUSTRERIVAD 3D PILDID	AS-5	-

### V KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED

1. Elektrilevi OÜ kooskõlastus nr 3343815704, 06.08.2024;
2. Telia Eesti AS kooskõlastus nr 40072532, 12.01.2026.

# 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

## 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus Kärkla linna Leigri väljak 9 maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamisest nr 798, 13.12.2023;
- Hiiu Maakonnaplaneering 2030+;
- Kärkla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud "Kärkla linna üldplaneering";
- Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus 17.10.2023.

## 1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Planeeritava ala katastriplaan;
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

## 1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- OÜ Hades Geodeesia geodeetiline alusplaan, töö nr 3288, 07.09.2021.

# 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeeringuala asub tiheasustusalal, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Planeeringu algatamise põhjuseks on omaniku soov Leigri väljak 9 krundil rekonstrueerida, osaliselt lammutada ja ümber ehitada olemasolev hoone motelliks, vabaaja keskuseks, ülejäänud krundile kavandada matkaautode ja haagissuvilate parklat. Planeeringu koostamise eesmärgiks krundi hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnoorkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine ning ehitise ehituslike tingimuste määramine.

# 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

## 3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Leigri väljak 9 katastriüksust, katastritunnus: 37101:010:0190; sihtotstarve: ärimaa 100%; pindala: 6 213 m<sup>2</sup>. Kinnistusraamatu registriosa nr 622133.

Planeeringuala asub Kärkla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneeringu alal. Üldplaneering on maaüksusele määranud juhtfunktsiooniks tootmis- ja ärimaa. Maaüksus asub piirkonnas, kus asuvad erinevad asutusehooned, tööstushooned ja ärihooned.

Kinnistul on olemasolev hoonestus: adminhoone+töökojad, ehitisealune pind kokku 1251,4 m<sup>2</sup>. Planeeringualale juurdepääs on Männiku teelt või Leigri väljakult. Leigri väljak 9 hoone on Kärkla linna väärtuslik hoone. Olemasoleva hoone kõrgus maapinnast on 12,6 m.

Detailplaneeringuala ei jää ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse ega piirne nendega, mille tõttu eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x70, AXPk.4x120, Sideehitis maismaal ja selle kaitsevöönd (Raadiosidemast), Sideehitis maismaal.

### 3.2 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ Hades Geodeesia poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnoorkudega, töö nr 3288, 07.09.2021.

### 3.3 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus strateegilistele planeeringutele

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

#### Hiiumaa maakonnaplaneeringu 2030+ visioon:

Hiiumaa on loodust hoidva ja väärtustava elujõulise uuendusmeelse kogukonnaga saar Läänemeres, kus on atraktiivne elamis-, ettevõtlus- ja külastuskeskkond. Maakonnaplaneeringu eesmärk on toetada maakonna ruumilist arengut, mis tagab tasakaalustatud ruumilise asustusstruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna rahvaarv pikemas perspektiivis kahaneb ja vananeb; tasakaalustada riiklikke ja kohalikke huvisid, arvestades seejuures kohalike arenguvajaduste ja -võimalustega.

Maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele. Maakonnaplaneering käsitleb ka ruumilisi väärtuseid (elukeskkonna väärtused, majanduskeskkonna väärtused ja looduskeskkonna väärtused).

Maakonnaplaneering näeb ette kogu Hiiumaa turismipotentsiaali maksimaalset kasutamist, sh. loodus- ja mereturismi arendamist. Vajalik on puhkealade ja turismiobjektide kasutuse planeerimine (erinevat tüüpi teed, rajad, parklad, telkimis- ja lõkkekohad, viitade süsteem jms) ja suunamine nii planeeringute kui projektide kaudu. Metsi ja randu peetakse turismi ja puhkemajanduse seisukohalt väga olulisteks aladeks.

Hoonestuse kavandamise põhimõtted ja kasutustingimused: hoonestuse kavandamisel linnas eelistada olemasolevate hoonestusalade tihendamist, seejuures säilitades neile iseloomulikku struktuuri, ning osaliselt väljaehitatud piirkondade terviklikku väljaarendamist.

Kärdla linn on Hiiumaa maakonnakeskus. Ligi pooled majanduslikult aktiivsed ettevõtted on registreeritud Kärdla linnas. Hiiumaa maakonnas on olulisel kohal töötlev tööstus (15% ettevõtetest) ning kutse- ja tehnikaalane tegevus (12,9% ettevõtetest). Olulise osa moodustavad ka majutuse ja toitlustuse ning veonduse ja laundusega tegelevad ettevõtted (vastavalt 11,2% ja 6,7% ettevõtetest).

Hiiumaa muinsuskaitseobjektide nimekiri on leitav kultuurimälestiste riiklikust registrist. Muinsuskaitsealasid, mis on planeerimisseaduse kohaselt maakonnaplaneeringu objektideks, Hiiumaal ei esine.

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala „Kärdla linn” I klassi väärtuslikule maastikule.

Kärdla linna kohta on maakonnaplaneeringus toodud alljärgnevad olulisemad määratlused:

- maakonnakeskus – Kärdla, kus paikneb enamik maakonda teenindavatest riigiasutustest ning kus osutatavate teenuste valik on kõige ulatuslikum;
- kuigi tulenevalt saarelisest paiknemisest ei ulatu Kärdla tagamaa maakonna piiridest kaugemale, on samal põhjusel äärmiselt raske asendada Kärdlas osutatavaid teenuseid naabermaakonnakeskustes pakutavate teenustega;

- tõsisem konfliktne piirkond on Kärkla linna lähiümbrus, kus kindlasti vajaks kaasajastamist olemasolev Kärkla linna ja Pühalepa valla vaheline piir;
- Kärkla meteoriidikraatri alal saadakse erineva sügavusega kaevudest erineva koostisega mineraalvett – madalamast 500 meetrisest kaevust lauaveeks sobivat mineraalvett, sügavamast 815 meetrisest puuraugust raviveeks sobivat mineraalvett;
- perspektiivis tuleb kogu Kärkla linn katta ühtse veevarustusega;
- olemasoleva ühiskanalisatsiooni rekonstrueerimist (uute ehitamist) vajavad: /.../Kärkla/.../; ühiskanalisatsiooni vajavad kõik ühisveevarustusega piirkonnad ning Kärkla kirdeosa ühepereelamute piirkond;
- olulisemad strateegiad ja programmid: /.../ unikaalsete loodusobjektide eksponeerimine (Kärkla meteoriidikraater jne);
- jahtlaevade külastused Hiiumaa sadamatesse on viimastel aastatel püsinud enamvähem samas suurusjärgus. Üheks külastatavuse suurendamiseks võimaluseks oleks tänapäevase jahisadama rajamine Kärklasse;
- planeeringuperioodil nähakse ette ka koostootmisjaamadega elektri- ja soojusenergia tootmist võimalike asukohtadega näiteks Viskoosa tootmis- ja elamukompleksis ning Kärkla Rehemäe tootmiskompleksis;
- maakonda läbib Eestist Rootsi suunduv optiline sidekaabel ning riigisisese Lääne-Eesti optilise sidekaabli ring. Optilise sidekaabliga on hõlmatud ning omavad häid eeldusi ühenduste arvu oluliseks suurendamiseks Kärkla, Hellamaa, Käina, Jausa, Valgu ja Emmaste. Käesoleval ajal tehakse ettevalmistusi optilise kaabli paigaldamiseks Kärkla ja Kõrgessaare vahele, mis avab samad võimalused ka Kõrgessaares. Projekteerimisjärgus on Kõrgessaare ja Emmaste vaheline lõik;
- (tehniline infrastruktuur) olulisemad projektid: Uute väikesadamate rajamine (Kärkla) ja olemasolevate väikesadamate (Sõru, Orjaku) rekonstrueerimise lõpetamine; Kärkla – Suuremõisa – Käina – Luguse (nn saaresisene ringtoite süsteem) ja Lauka – Villamaa 110 (35) kV elektriülekanalide ehitamine; optilise sidekaabli paigaldamine kogu Hiiumaa ulatuses (s.o Käina – Männamaa – Valgu, Emmaste – Luidja ja Kärkla – Kõrgessaare – Luidja – Ristna liinid);
- (sotsiaalne infrastruktuur) olulisemad projektid: Kärkla Keskkooli rekonstrueerimise lõpetamine; Kutseharidusasutuse loomine Kärklasse; Emmaste, Käina, Kärkla, Palade ja Viskoosa spordikeskuste (hoone, välisväljakud, suusa- ja jooksurajad jne.) välja arendamine;
- muinsuskaitsealad: Praegu Hiiumaal muinsuskaitsealad puuduvad, küll on aga välja töötatud konkreetsed ettepanekud muinsuskaitsealade loomiseks Kärkla kesklinnas ning Ristna ja Tahkuna kaitsekindlustuste piirkonnas;
- vaadete säilitamiseks tuleb jälgida, et neid ei rikutaks valesti paigutatud ehitiste, liinitrasside, reklaamtähiste jms /.../ Vaade Kärkla Ranna tänavalt ja Rehemäelt Tareste lahele. Kinnikasvamise vältimiseks tuleks alates Kärkla puhastusseadmete teetsast kõrvaldada võsa ja noori mände. Samuti tuleks jälgida, et rannaäärse piirivalvekordoni rekonstrueerimisel ei ületataks oluliselt praeguste ehitiste kõrgusi.

Käesoleva planeeringu raames on võimalik maakonnaplaneeringus toodud tingimusi täita vaid planeeringuala piires lahendatavate teemadega. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud rekonstrueerida, osaliselt lammutada ja ümber ehitada olemasolev hoone motelliks, vabaaja keskuseks, ülejäänud krundile kavandada matkaautode ja haagissuvilate parklat. Nimetatud lahendus tagab vastavuse maakonnaplaneeringu põhimõtetele.

#### Kärkla linna üldplaneeringu järgselt on Kärkla linna eesmärgid:

- linna territooriumi funktsionaalne tzoneerimine;
- territoriaalse arengu seisukohtade ja eesmärkide esitamine linna ning maakondlikesse ja riiklikesse arengukavadesse ja planeeringutesse;

- pikaajalise maakasutuse, ruumilise arengu suundade ja ehitustingimuste määramine perspektiivseid investeeringuid ja elanikkonna vajadusi silmas pidades;
- uute ühiskondlike objektide asukohtade piirkondlik paigutamine;
- territoriaalmajandusliku arengu tagamine kooskõlas kestva ja säästva arenguga.

Kärkla linna üldplaneeringuga ei kavandata olulisi muudatusi väljakujunenud asustusstruktuuris. Ruumilises arengus nähakse integreeritult ettevõtluseks sobilikke piirkondi, elupaiku ning rohevõrgustiku osasid. Levinuimaks maakasutuseks on elamumaa juhtfunktsiooniga maa. Kärkla linn ja selle areng on paljuski seotud linnaga piirneva Pühalepa vallaga, mistõttu on linna ruumilise arengu kavandamine keeruline. Kärkla linna ruumilise arengu põhimõtted:

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

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

### 3.3 Planeeringualal kehtivad planeeringud

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala I klassi väärtuslikul maastikul (Kärkla linn). Maakonnaplaneeringu kohaselt omavad Kärkla linna väärtuslikul maastikul ajaloolis-kultuurilist väärtust hästi säilinud 20. sajandi alguse tänavavõrk, säilinud 19. sajandi lõpu ja 20. sajandi esimese poole hoonestus, Kärkla kirik; Linna- ja Rannapark, väga kaunid ja hästi hooldatud Kärkla vanemad aedlinnaosad koos parkidega, arteesia surveiline vesi kui haruldane loodusnähtus, Linna- ja Rannapark, Nuutri jõgi, Liiva jt ojad, alleed, linnaelanike poolt väärtustatud alad.

Planeeringuala asub Kärkla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneeringu alal. Vastavalt Kärkla linna üldplaneeringule asub Leigri väljak 9 maaüksus tootmis- ja ärimaal ja I klassi väärtuslikul maastikul. Käesolev planeering on üldplaneeringu kohane.

Koostatava Hiiumaa valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala äri- ja teenindustevõtte maakasutuse juhtotstarbega alal.

### 3.4 Maaomand planeeritaval alal

Nr	Address	Pindala	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Leigri väljak 9	6 213 m <sup>2</sup>	622133	37101:010:0190	ärimaa 100%

### 3.5 Haljastus

Planeeritaval alal on olemas kõrghaljastus, mõned üksikud puud.

## 4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeeringuga on ette nähtud Leigri väljak 9 krundil rekonstrueerida, osaliselt lammutada ja ümber ehitada olemasolev hoone motelli, vabaaja keskuseks, ülejäänud krundile kavandada matkaautode ja haagissuvilate parklat.

Kämping on tinglikult jagatud kaheks osaks, esimene on hotell ja vaba aja veetmise keskus, teine on matkaautode ja elamuhaagiste parkla koos seotud mugavustega. Kämpingu projektis on ka oranžerii ja terrassikohvik katusel, mis võimaldab veeta aega organiseeritud ruumi mugavuses. Loodusliku päritoluga peamised viimistlusmaterjalid: puit, kivi. Hoonete värvimine: looduslike värvide pastelltoonid eraldi rikkalike aktsentidega. Siseteede sillutamine graniidist tänavakividest ja betoonplaatidest.

### **Motell koos kasvahoone, puhkeruumi ja kaasaegse kunstigaleriiga.**

Kämpingu esimene osa hõlmab motellihoonet (asub peahoone teisel korrusel) koos hoone külge juurde ehitatud oranžeriiga, samuti motellihoone ees asuvat külaliste autoparklat. Motellihoone esimesel korrusel asuvad lisaks kasvahoonele ka motelli administratsiooniplokk ja eraapartemendid, mis hõlmavad kaasaegse kunsti galeriid, mis on külastamisele avatud. Motellihoone teisel korrusel on seitse mugavat tuba 12 inimesele ja iseteeninduspuhvet motelli elanikele. Külaliste jaoks on neli vannituba. Samuti on olemas konverentsiruum pindalaga 120 m<sup>2</sup>/ 30 istekohaga. Saal on varustatud eraldi sissepääsuga tänavalt, vannitubade ja abiruumidega, mis tagavad ürituste mugava ja ohutu ürituste läbiviimise. Pakutakse võimalust motelli ja konverentsiruumi iseseisvaks käitamiseks. Motelli planeeritud tööaeg on aastaringne.

### **Matkaautode parkla, katuseterrassiga administratiivhoone ja konteaineraaiaga kohvik.**

Kämpingu teine osa on esimesest tinglikult isoleeritud ja sisaldab matkaautode kohti, administratiivhoonet selle kämpingu osa külaliste teenindamiseks, samuti grillimisala ja matkaautode teenindamise kohta. Kämpingu selle osa peamine mugavus seisneb administratiivhoone keskses asukohas. Matkaautode parklad asuvad ala perimeetri ümber, mis võimaldab kõigil külalistel olla administratiivhoone suhtes võrdsel kaugusel. Administratiivhoone koosneb kahest korrusest - esimesel korrusel on vastuvõtu laud, sanitaarala, sealhulgas naiste ja meeste pesuruum, vannitoad, varustatud köök. Samuti on hoone esimesel korrusel iseteenindav pesumaja ja saun koos puhkeala ja vannitoaga. Maja keskel on trepp, mis viib katusele, kus asub 22-kohaline suvekohvik ja konteaineraed. Terrass on varustatud klaaspiirdega. Ööpäevaringselt pääseb sanitaarruumi, kööki ja iseteeninduslikku pesulasse. Matkaautode parkla on mõeldud 13 kohale (25-35 külalist). Kohtade pindala on 55-65 m<sup>2</sup>, mis võimaldab suurtel matkaautodega külalistel erilise mugavusega istuda. Kohad on kaetud muruvõredega sillutusplaatidega, eraldatud üksteisest põõsastega, igas kohas on 220-voldised ühendused elektrivõrguga. Grillimisala asub administratiivhoone köögist 15 meetri kaugusel ja koosneb kolmest platsist. Kohad on varustatud grilli ja puidust lauaga pinkide ja varikatusega. Matkaautode teeninduskoht on varustatud veevarustuse, halli vee äravoolu, kuivkapi tühjendamise koha ja olmejäätmete konteineritega. Selle kämpingu osa planeeritud kasutusaeg on mai algusest oktoobri lõpuni.

## 4.1 Maakasutus ja ehitusõigus

### 4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Planeeringuala asub Kärddla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärddla linna üldplaneeringu alal. Üldplaneering on maaüksusele määranud juhtfunktsiooniks tootmis- ja

äriramaa. Maaüksus asub piirkonnas, kus asuvad erinevad asutusehooned, tööstushooned ja ärihooned. Käesolev planeering on üldplaneeringu kohane.

#### 4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Krundi pindala ja sihtotstarbe on toodud aalpool tabelis.

Planeeringu alguses			Planeeritud		
aadress	pindala (m <sup>2</sup> )	sihtotsarve	aadress	pindala (m <sup>2</sup> )	sihtotsarve
Leigri väljak 9	6 213 m <sup>2</sup>	100% Ä	Leigri väljak 9	6 213 m <sup>2</sup>	100% Ä

#### 4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

- Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema lihtne ja selge vormiga, energiasäästlik, kaasaegse arhitektuurikeelega, arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda.
- Hoonete maksimaalne kõrgus kuni 12m maapinnast, katuse kalded 0-45<sup>0</sup>, harja suund on vaba.
- Hoonete välisviimistluses kasutada puitlaudist, tellist, kivi, klaasi, vineeri, betooni või krohvipinda, lubatud ka erinevate viimistlusmaterjalide kasutamine, eelistada naturaalseid materjale, mitte kasutada imiteerivaid materjale.
- Ehitismaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest.
- Hoone põhikorruse põrandapinna abs kõrgus on vahemikus 5,8-6,1m.
- Piirete kõrgus 1,5m.

#### 4.1.4 Krundide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud looduslike tingimuste ja vajalike tuleohutuse kujadega. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Hoonestusala on piirkond, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Ehitiste kaugus krundi piirist on minimaalselt 4 m.

#### Pos nr 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% äriramaa
Hoonete arv krundil:	5
Korruselisuus:	2
Ehitisealune pind:	1500 m <sup>2</sup>
Hoone kõrgus:	12,0 m
Parkimiskohtade arv krundil:	10 (autod) 13 (matkaautod)

#### 4.1.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Ehitusprojekti koosseisus peab arvestama alljärgnevaga:

- Arvestada, et ehitustegevusega kaasnev müratase ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud tingimusi ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud tingimusi.
- Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks ümbruskonnas olevaid objekte.

- Tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.
- Planeeritavate hoonete tehnoeadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoeadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

## 4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel tuleb arvestada Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad nõudeid ja rakendamisjuhust.

Krundil on olemasolev ligipääs Männiku teelt ja läbi Leigri väljak 11 krunti – need mõlemad likvideeritakse. Uus ligipääs asub kinnistu lõuna nurgas Leigri väljakult.

Krundile on planeeritud 13 matkaautode kohta ning 10 parkimiskohta motelli külastajatele.

## 4.3 Tehnovõrgud

### 4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Antud krunt on ühendatud kaugkütte trassiga, lisaks on ette nähtud lokaalsed lahendused: geotermilise soojuspumba abil, mis on keskkonnasõbralik ja jäätmevaba.

Täiendava energia saamiseks plaanitakse hoonete katusele paigaldada päikesepaneelid.

### 4.3.2 Veevarustus, tuletõrje veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveed

#### Veevarustus

Veevarustus on tagatud AS Kärkla Veevärk ühisveevarustusega. Olemasolevad hooned omavad ühendust veevärgiga. Detailplaneeringuga on ette nähtud rekonstrueerida ja osaliselt lammutada olemasolevad hooned, nende veeühendus säilitatakse. Kinnistu veeliitumispunkt on olemasolev ja asub kinnistu lõuna piiril.

#### Kanalisatsioon

Detailplaneeringu ala reovee vastuvõtmiseks on olemas ühendus AS Kärkla Veevärk reovee ühiskanalisatsiooniga kinnistu lõuna nurgas. Hoonete ümberehitamisel hoonete ühiskanalisatsiooniga liitumine säilitatakse.

#### Sademeveed

Sademevesi kinnistu hoonete katustelt ning teede kõvakatetelt tuleb immutada pinnasesse kinnistute piires. Teed tuleb projekteerida sellise profiiliga, et sademevesi valguks teelt teeäärsetele rohelistele aladele.

Parklas on ette nähtud paigaldada õlipüüdurid, täpsemad asukohad selguvad ehitusprojekti staadiumil arvestades projekteeritud vertikalplaneeringut.

#### Tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 23.02.2021 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Siseministri 18.02.2021 määrus nr. 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP3 – kuja 8 m. Tulekustutusvesi vooluhulk – 10 l/s 3 tunni jooksul. Tule kustutamiseks on planeeringualal olemas hüdrant, see asub kinnistu lõuna nurgas. Tuletõrje veevõtukoht vastab standardile EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

#### 4.3.3 Elektrilahendus

Lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 472979, 21.05.2024. Leigri väljak 9 detailplaneeringu ala toide lahendatakse olemasolevate liitumispunktide (EIC koodid: 38ZEE-00662303-Q, 38ZEE-00703152-A, 38ZEE-00662728-K) baasil. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Olemasolevad hooned on varustatud elektrienergiaga läbi olemasoleva maakaabli liitumiskilbist, on olemas ka elektri liitumisleping.

Kui hoonete ümberehitamise ja projekteerimise käigus ilmneb vajadus elektrivõrgu ümberehitamiseks, siis toimub see kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

#### 4.3.4 Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnoarajakude osas:

Hoone tööprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnoarajakude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega.

### 4.4 Kitsendused

Leigri väljak 9 maaüksused ei jää ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse ega piirne nendega, mille tõttu eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub. Maaüksusel kehtivad tehnoarajakude kaitsevööndid.

### 4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnamõju abinõud

Planeeringuga kavandatud tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

#### 4.5.1 Haljastuse põhimõtted

Kinnistul kasvavad mõned puud ja põõsad. Detailplaneeringuga nähakse ette puude ja põõsaste likvideerimine ehitus- ja parkimisalalt, lisaks on ette nähtud puude ja põõsaste istutamine, näiteks matkaautode parkimiskohtade vahel selleks, et tagada privaatsust matkajatele. Täpne hoonestus ja parkimise lahendus selgub ehitusprojektide staadiumis. Planeeringualale kavandatava haljastatud maa pindala on miinimaalselt 15%. Käesoleva detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud haljastada 30% krundi pindalast, kokku 1862m<sup>2</sup>.

#### 4.5.2 Heakorrastuse ja jäätmeäitluse põhimõtted

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas kehtivate normidega. Õuealad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt Kõrgessaare valla heakorra eeskirjale. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada õuealad. Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus leitakse hoone projektiga.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja eraldi. Krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Pakendid ja pakendijäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ja anda üle selleks ettenähtud kogumispunktidesse, panna avalikesse pakendikonteineritesse või kasutada jäätmete äraveo ettevõtte poolt pakutavat pakendikoti teenust pakendijäätmete ära andmiseks. Üleantavad pakendid peavad vastama taaskasutuse organisatsiooni kehtestatud nõuetele.

Biolagunevaid jäätmeid on soovitatav komposteerida krundil kinnises komposteris või koguda eraldi jäätmemahutisse ning anda üle jäätmevedajale.

Olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Tekkivad olmejäätmed paigutatakse kinnistul paiknevasse prügikonteinerisse. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda eraldi ja viia jäätmejaama. Jäätmed ning olmejäätmed tuleb üle anda ainuõigust omavale jäätmevedajale.

Prügikonteineri paiknemine määratakse ehitusprojektis ning selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

#### 4.5.3 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga. Alale ei kavandata tootmist, kaevandamist ega muud müra ja vibratsiooni tekitamise potentsiaaliga tegevust. Seega märkimisväärset häirivat vibratsiooni ei teki. Alale ei kavandata valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringute tekitamise potentsiaaliga tegevust. Seega märkimisväärset valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringut ei teki.

#### Radoon

Käesolev ala asub madala radooniohuga piirkonnas, seega ei ole vajadust ehitusprojektide koostamisel rakendada lisameetmeid radooni tõkestamiseks või teostada radooni uuringu.



#### Müratase

Planeeritud ärihoonete ruumide piirdekonstruktsioonid vastavad normidele „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest. ET-1 0403.0277”. Välispiirde konstruktsioon peab tagama õhumüra indeksi  $R_w=55$ dB. Normitud õhumüra isolatsiooni indeks  $R_w=55$ dB.

Kehtiva ja kavandatava üldplaneeringu järgi planeeringualaga piirnevad tootmise maa-ala juhtotstarbega maaüksused, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest ning tootmisest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Enamkasutatavad liiklusemüra negatiivset mõju vähendavad meetmed on:

- Planeerimine – uute hoonete planeerimisel tuleb varakult arvestada müraprobleemiga.
- Uute müra suhtes resistentsete hoonete rajamine, on soovituslik ehitamise käigus valida suurema mürapidavusega ehitusmaterjale.
- Liikluskorralduslikud meetmed – müratundlikul alal madalama piirkiiruse kehtestamine, raskeliikluse ümbersuunamine, liikluse muutmise sujuvamaks vältimaks üleliigseid järske kiirendamisi, mis tõstavad mürataset.
- Liiklusemüra vähendamine selle tekkekohas – teekatte hoidmine heas korras annab märgatava efekti müra vähendamise seisukohalt.
- Looduslikud mürabarjäärid – kaitsehaljastuse rajamine aladel, kus see on tehniliselt teostatav.
- Hoonete heliisolatsiooni parandamine – aladel, kus ei ole tehniliselt võimalik/praktiline mürataseme piiramine hoonete välisterritooriumil tuleb tagada head akustilised tingimused hoonete siseruumides.

#### Vibratsioon

Planeeritud ärihoonete tegevus ei tekita vibratsiooni.

#### Saasterisk

Planeeritud ärihooned ei tekita saastaineid.

Kokkuvõte: Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäämeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

## 4.6 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 23.02.2021 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Siseministri 18.02.2021 määrus nr. 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP3 – kuja 8 m. Tulekustutusvesi vooluhulk – 10 l/s 3 tunni jooksul. Tule kustutamiseks on planeeringualal olemas hüdrant, see asub kinnistu lõuna nurgas. Tuletõrje veevõtukoht vastab standardile EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

#### Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 laiune juurdesõidutee.
- Hoone ümberehitamisel on hoone tulepüsivusklass TP-3, vajadusel tuleb hoone ümberplaneerimisel püsivusklassi määrata ehitusprojektiga.

## 4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuritegude ohtu;
- nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuritegude ohtu (pole vaja agressiivselt nähtavaid piirdeid);
- korrashoid vähendab kuritegude ohtu;
- jälgitatavus vähendab kuritegude ohtu;
- hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski;
- valdusele sissepääsude arvu piiramine öhtuti ja nädalavahetustel üheni vähendab sissemurdmiste riski;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmise riski;
- sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide valve tugevdamine peale toimunud rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- enim ohustatud sissepääsude jälgimine, milleks kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet, vähendab sissemurdmise riski;
- läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalismi riski;
- operatiivsed parandustööd vähendavad uute rünnakute riski;
- enim ohustatud paikade juures korraldatav pidev jälgimine vähendab vandalismi riski;
- juurdepääsuteede (eriti öösiti kasutatavate teede) jälgimine (ka videovalvega) vähendab vägivaldsete kuritegude riski;
- parklate sissepääsude ja parklate kontroll (ka videovalvega) vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski;
- süütamisohlike kohtade pidev jälgimine vähendab süütamise riski;
- korrashoid, eriti kergesüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelevalve.

## 4.8 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed

Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine ning seire aitavad kaasa planeeringulahenduse elluviimisele parimal võimalikul viisil.

Planeeringuga määratud tegevused võivad avaldada mõningast mõju pinnasele, loodusressursside kasutamisele, elurikkusele, välisõhu kvaliteedile, jäätmemajandusele, energiakasutusele ning teistele loodus- ja elukeskkonna aspektidele, kuid need on lokaalsed, minimaalse mahuga, paljud lühiajalised ning ei oma seetõttu arvestatavat mõju.

Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad lokaalsed mõjud ning asjakohastel juhtudel nende seiremeetmed:

- planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Igakordne kinnistu omanik peab kasutama vett säästlikult ning tagama ja tarvitusele võtma meetmed põhjavee kaitsmiseks;

- planeeringualal ei paikne loodusvarasid, mida saaks ehitustegevuses kasutada, kõik materjal tuleb kohapeale transportida mujalt. Ehitustegevuses kasutatavate materjalide ning vee mahte ei ole võimalik planeeringu koostamise raames hinnata, kuid nendesse tuleks suhtuda säästvalt;
- eeldatavalt ei ületa jäätmete poolt tekitatav mõju piirkonna keskkonnataluvust kui neid käideldakse nõuetekohaselt;
- ehitusperioodil toimuvad kaevetööd muudavad osaliselt olemasolevat pinnast, kuid eeldatavalt ei viida kaevetööde käigus pinnasesse ohtlikke aineid ning sel tegevusel negatiivset ega pikaajalist mõju ei ole;
- täiendav müra ja vibratsioon võivad kaasneda eelkõige uute hoonete ehitusperioodil ning sellega kaasnevad mõjud on ajutised;
- ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid
- tuleb regulaarselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekked).

Detailplaneeringuga planeeritud tegevused ei näe ette majanduslikke, kultuurilisi ega sotsiaalseid mõjusid sellises mahus, mida oleks võimalik asjakohaselt hinnata.

#### **4.9 Planeeringu rakendamise võimalused**

Krundisisese tee, parkla ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- Hoonete ja tehnovõrkude projektide koostamine ja nendele ehitusloa väljastamine
- Hoonete ja tehnovõrkude väljaehitamine
- Kasutuslubade taotlemine väljaehitatud hoonetele ja tehnovõrkudele.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Seletuskirja koostas Ilona Krivonogov 29.04.2026