

Reg. nr. 10058058
MTR – EP10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002

Tellija: **HIIMUMAA VALLAVALITSUS**
Registrikood: 77000424
Keskväljak 5a, Kärdla linn 92413
Hiiumaa vald Hiiumaa maakond
Huvitatud isik: **MIPA SERVICES OÜ**
Esindaja: Michele Parrucci, juhatuse liige

Töö nr. 23 - 32

Detailplaneeringu algatamise otsus:
21. aprill 2022. a. nr. 41
Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus:
..... 2025. a. nr.
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:
..... 2025. a. nr.

KÄRDLA LINNAS ASUVA ROOKOPLI TN 20 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond



Vaade Rookopli tn 20 maaüksusele (Maa-ameti fotopank 2023).

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärdla, aprill 2025. a.

KÖITE KOOSEIS

1. SELETUSKIRI

| | | |
|------|--|----|
| 1.1 | Planeeringu koostamise alused | 4 |
| 1.2 | Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus strateegilistele planeeringutele | 4 |
| 1.3 | Kärdla linna üldplaneeringu muutmise ettepanek | 8 |
| 1.4 | Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi muutmine | 8 |
| 1.5 | Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs | 11 |
| 1.6 | Planeeringuettepanek | 12 |
| 1.7 | Tehnovõrkude lahendus | 16 |
| 1.8 | Keskkonnatingimused | 19 |
| 1.9 | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused | 21 |
| 1.10 | Planeeringu elluviimise tegevuskava | 22 |

2. JOONISED

| | | | |
|-----|--|------------|----|
| 2.1 | Asukoha joonis | M 1 : 5000 | 24 |
| 2.2 | Tugijoonis | M 1 : 250 | 25 |
| 2.3 | Põhijoonis | M 1 : 250 | 26 |
| 2.4 | Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku joonis | M 1 : 5000 | 27 |

3. LISAD

| | | |
|------|--|----|
| 3.1 | Fotod planeeringuala hetke olukorrast | 29 |
| 3.2 | Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. | 31 |
| 3.3 | Hiiumaa Vallavolikogu otsus 21. aprill 2022. a. nr. 41 „Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.“ | 32 |
| | Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ juurde. | 34 |
| | Lisa 1 „Kärdla linnas asuva Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu lähtesisukohad.“ | 36 |
| | Lisa 2 „Eelhinnang Hiiumaa vallas Kärdla linnas Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“ | 41 |
| 3.4 | Keskkonnaameti kiri 21. veebruar 2022. a. nr. 6-5/22/1461-2 „Seisukoht Rookopli tn 20 detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“ | 46 |
| 3.5 | Hiiumaa vald Kärdla Osavalla Valitsuse kiri 02. mai 2022. a. nr. 8-3/160 „Detailplaneeringu algatamisest teavitamine.“ | 48 |
| 3.6 | Hiiumaa Vallavalitsuse 04. mai 2022. a. kodulehe väljavõte „Kärdla linna Rookopli tn 20 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.“ . | 49 |
| 3.7 | Ajalehe „Hiiumaa Teataja“ Juuni 2022 nr 52 väljavõte 27. mai 2022. a. | 50 |
| 3.8 | Telia Eesti AS 01. aprill 2024. a. „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 38768820“ | 51 |
| | Lisa „Asendiplaan Rookopli 20.“ | 53 |
| 3.9 | Hiiumaa Vallavalitsuse 04. mai 2022. a. kodulehe väljavõte „Kärdla linna Rookopli tn 20 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.“ . | 54 |
| 3.10 | Ajalehe „Hiiumaa Leht“ Kuulutused • Teated väljavõte 08. august 2024. a. | 55 |
| 3.11 | Keskkonnaameti kiri 16. august 2024. a. nr. 6-2/24/16670-2 „Arvamus Kärdla linnas asuva Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu eskiisi kohta.“ | 56 |
| 3.12 | Päästeameti kiri 19. august 2024. a. nr. 7.2-3.4/5152-1 „Kärdla linnas asuva Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu eskiisi avalikustamine.“ | 57 |
| 3.13 | Ajalehe „Hiiumaa Teataja“ September 2024 nr 76 väljavõte 21. august 2024. a. | 58 |

| | |
|--|----|
| 3.14 „Kärdla linnas asuva Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll“ | |
| 02. september 2024. a. | 59 |
| Lisa: Kärdla linnas asuva Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu eskiisi avalikust arutelust osavõtjate registreerimisleht. | 60 |

4. JOONISTE DIGITAALSETE KIHTE ÜLDINE INFO JA PLANEERINGULAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTEDE NIMEKIRI

| | |
|--|----|
| 4.1 Jooniste digitaalsete kihtide üldine info | 61 |
| 4.2 Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri tabelina | 61 |

5. KOOSKÕLASTUSED

| | |
|--|----|
| 5.1 Kooskõlastuste koondnimekiri | 63 |
| 5.2 Kooskõlastused eraldi lehtedel | 64 |

1. SELETUSKIRI

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Hiiumaa Vallavolikogu otsus 21. aprill 2022. a. nr. 41 „Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ning Lisa 1 „Kärdla linnas asuva Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad“ ja Lisa 2 „Eelhinnang Hiiumaa vallas Kärdla linnas Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja algatamise taotleja on MiPa Services OÜ (esindaja Michele Parrucci, juhatuse liige).

1.1.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
2. Ehitusseadustik¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
3. Jäätmeseadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. mai 2004. a.).
4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. august 2014. a., osaliselt 01. jaanuar 2015. a. ja 01. august 2017. a.).
5. Liiklusseadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2011. a.).
6. Looduskaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 10. mai 2004. a.).
7. Maaparandusseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. jaanuar 2019. a.).
8. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. september 2010. a.).
9. Veeseadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. oktoober 2019. a.).
10. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 22. märts 1999. a.).
11. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse ministri käskkirj 20. märts 2018. a. nr. 1.1-4/65).
12. Kärdla linna üldplaneering (kehtestatud 21. juuni 2012.a. määrusega nr. 35).
13. Hiiumaa Vallavolikogu otsus 21. aprill 2022. a. nr. 41 „Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“
Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ juurde.
Lisa 1 „Kärdla linnas asuva Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad.“
Lisa 2 „Eelhinnang Hiiumaa vallas Kärdla linnas Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“
14. Keskkonnaameti kiri 21. veebruar 2022. a. nr. 6-5/22/1461-2 „Seisukoht Rookopli tn 20 detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“
15. Telia Eesti AS 01. aprill 2024. a. „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 38768820“.
16. Põhijoonise koostamisel on kasutatud Hadwest OÜ poolt 17. juuni 2022. a. koostatud "Rookopli tn 20 kü topo-geodeetiline uuring" asendiplaani M 1 : 500, töö nr. T-22-260.
17. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.2 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE SAAVUTAMISEKS, SEALHULGAS VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUTELE

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

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).

Hiiumaal on maakonnakeskuseks Kärdla linn, mis on ühtlasi saare tõmbekeskus ja linnalise asustusega ala.

Hoonestuse kavandamise põhimõtted ja kasutustingimused:

- Hoonestuse kavandamisel linnas eelistada olemasolevate hoonestusalade tihendamist, seejuures säilitades neile iseloomulik struktuur, ning osaliselt väljaehitatud piirkondade terviklikku väljaarendamist.
- Sotsiaalobjektide (lasteaed, kool, laste mänguväljak, hooldekodu jms) asukoha valikul arvestada, et need oleksid eemal müra- ja õhusaaste allikatest. Objektide kavandamisel arvestada universaalsidaini põhimõtetega.
- Kaaluda võimalusi tehnilise taristu (vesi, kanalisatsioon, teed) ühendamiseks ühisesse süsteemi.
- Hoonestuse kavandamisel hajaasustuses analüüsida, kas ala on kaetud ühistranspordivõrgustikuga või kas on võimalik ning majanduslikult otstarbekas ala ühistranspordiga ühendamine.
- Analüüsida, kust hakatakse tarbima teenuseid, sh. lastehoiu ja koolivõrgu kättesaadavust.

Maakonnas on olemas enamuse olulisemate regionaalsete teenuste osutamiseks vajalik taristu - maakonnahaigla, gümnaasium, maakonnaraamatukogu, maakondlik kultuurikeskus, staadion, pangakontor, linna läheduses maakondlik tervise- ja spordikeskus (Paluküla) ning mujal piirkonnas (Suuremõisas) ametikool. Kvaliteetse gümnaasiumihariduse kättesaadavuse tagamine on riigi prioriteet, mida viiakse ellu gümnaasiumivõrgu arendamisega, valdavalt maakondlikes keskustes, lähtudes haridusstrateegiast ja selle programmide ning Hiiumaa vajadustest.

Valdav osa elanikele ja asutustele suuremas mahus teenuseid osutavatest riigiasutustest omab Kärddas regionaalset struktuuriüksust või teeninduspunkti. Kõik kohalikud kvaliteetteenused on Kärddas või selle rahuldava kättesaadavusega teenuspiirkonnas olemas.

Hiiu maakonnaplaneeringuga on tehtud ettepanek Kärddla linn (väärtuslik maastik nr 16) rahvusmaastike määramiseks. Edasine Eesti rahvusmaastike määramise protsess toimub juba riigi tasandil.

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala Kärddla väärtuslikule maastikule. Väärtuslike maastike kaitse tagatakse neile seatud kasutustingimuste täitmisega, mida on oluline arvestada nii üldplaneeringute koostamisel kui ka erinevate arendus- ja majandustegevuste kavandamisel. Väärtuslike maastike säilimine sõltub paljudest, eeskätt majanduslikest teguritest, millest olulisemad on põllumajanduse tasuvus ning toetuste taotlemise tingimused.

Väärtuslike maastike arengu põhimõtted ja kasutustingimused:

- Vajadusel täpsustada väärtuslike maastike piire ning kaitse- ja kasutustingimusi;
- Piiritleda miljööväärtuslikud alad;
- Koostada maastikuanalüüs. Omavalitsusel on õigus ehitiste kavandamisel väärtuslikele maastikele nõuda maastikuanalüüsi.
- Säilitada traditsioonilisi (ajaloolise väärtusega) maastikuelemente, struktuure ja maakasutust;
- Säilitada põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid sh vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
- Säilitada väärtuslikke looduslikke alasid ja maastikuelemente;
- Sobivates kohtades taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust;
- Sobitada uusi hooneid, rajatise ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus ei kahaneks;
- Vältida elamuehitust rannaniitudel, vanades lütemetsades jt suure loodusliku väärtusega aladel, kuhu traditsiooniliselt pole veel elamuid rajatud;
- Korraldada ja hooldada puhkamiseks sobivaid alasid nii, et nende väärtus külastajate suure arvu või intensiivse kasutuse tõttu ei kannataks.

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. Oluliste puhkealadena on maakonnaplaneeringus määratud sh. Kärddla rannaniidud ja metsad. Need on piirkonnad, mis on looduslikult sobivad puhkeotstarbeks ning mida arvestatav hulk inimesi (nii kohalikke kui turiste) kasutab puhkamiseks, taastumiseks, liikumisharrastusteks jne. Puhkajate rohkus suvel antud kohtades eeldab läbimõeldud infrastruktuuri, regulaarset hooldust ja puhkerajatiste planeerimist.

Lääne-Eesti vesikonnas oluliseks üleujutusohuga tiheasustusel asuvaks riskipiirkonnaks on nimetatud Kärddla linn. Maandamiskava kohaselt on maakonnaplaneeringuga kavandatud perioodil, üleujutuse tõenäosus 10 aasta jooksul 10% ning ulatus ca 5 ha. Üleujutusohuga seotud riskipiirkondadesse jäävate elanike arv on sellisel juhul 18 inimest. Kärddla linnas on üleujutuseohu põhjusteks:

- 1) pikaajaliste rohkete sademete või lumesula tõttu üleajavad väiksemad jõed, ojad ja järved;
- 2) veekindlatelt aladelt kiiresti äravoolav vihmavesi või lumesulamisvesi, mis on tavaliselt koostoimes tõrgetega sademeveekanalisatsioonis.

Üleujutusrisi aladele jäävate tundlike objektidena on üleujutuste maandamiskavas välja toodud asutused/ehitised, kus üleujutus takistab operatiivteenistuste, haiglate, lasteaedade, koolide ja avalikõiguslike hoonete tööd ning üleujutuse riski vähendamiseks on vajalik kasutada erimeetmeid (näiteks õppuseid ja koostada evakueerimisplaan). Olulised on ka sadamad ja muu infrastruktuur (teed, elektriliinid), mis võivad olla üleujutuse toimumise ajal ohustatud. Seeläbi on takistatud või piiratud inimeste ja päästeteenistuse liikumine. Kärddla linna puhul planeeringu ajaperspektiivi silmas pidades sellised tundlikke objekte üleujutusealale ei jää. Samuti ei jää sellele alale kultuuriväärtusega objekte.

Maakonnaplaneeringus on märgitud olulise arengupotentsiaaliga sadamad:

- Uue võimaluse Hiiumaale jõuda avab Kärddla sadam. Merega seotud turismiteenustel on jätkuvalt potentsiaali ning sadama areng võib avada ka linnale uued arenguvõimalused.

- Ettevõtluse arendamise seisukohalt on maakonnaüleselt olulisemad Suursadam, Sõru, Kõrgessaare, Kärkla. Nende sadamate puhul tuleb arvestada ettevõtluse- ja tootmisalade laiendamise võimalustega, nt. paadiehitus, -hooldus ja -remont, paatide hoiustamine.
- Turismi arenguks on maakonna kontekstis olulisemad Kärkla, Heltermaa, Orjaku, Sõru, Kõrgessaare, Salinõmme, Haldi, Suursadam, Roograhu, Kalana sadamad.

Kõikide sadamate arendamisel tuleb lähtuda nende kasutusfunktsioonide mitmekesistamisest.

Käesoleva planeeringu raames on võimalik maakonnaplaneeringus toodud tingimusi täita vaid planeeringuala piires lahendatavate teemadega. Nimetatud lahendus tagab vastavuse maakonnaplaneeringu põhimõtetele.

Planeeringualal kehtib Kärkla Linnavolikogu 21. juuni 2012. a. otsusega nr. 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneering.

Üldplaneering määrab maakasutuse juhtotstarbed ning kasutus- ja ehitustingimused ehitustegevuseks. Üldplaneeringuga määratakse maakasutuse juhtotstarve üldisel tasandil valla ruumilise arengu põhimõtetest lähtuvalt, st. arvestades, milline on maakasutuse potentsiaal. Kus ehitustegevus on lubatud, kuid pole määratud juhtotstarvet, on soovituslik suund eelkõige elamumajandus, puhkemajandus, mahepõllumajandus, kohalikel traditsioonidel põhinev väiketootmine ja -ettevõtlus.

Kärkla linna üldplaneeringuga ei kavandata olulisi muudatusi väljakujunenud asustusstruktuuris. Ruumilises arengus nähakse integreeritult ettevõtluseks sobilikke piirkondi, elupaiku ning rohevõrgustiku osasid.

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.

Üldplaneering ei ole aluseks planeeritava maa-ala ega maaüksuste ehitustegevusele - ehitustegevuse aluseks on detailplaneering, mis koostatakse üldplaneeringu ala väiksema osa kohta. Läbi detailplaneeringus ette nähtud tegevuste viiakse ellu üldplaneeringu eesmärgid.

Juhtfunktsioon on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav sihtotstarve, mis määrab kindlaks edaspidise maakasutuse põhisuunad. Juhtfunktsiooniga määratud alal on kogu tegevus allutatud juhtfunktsioonist tulenevale eesmärgile. Üldplaneeringuga määratud juhtfunktsioone on arendustegevusel kohustuslik arvesse võtta. Üldplaneering ei muuda oluliselt Kärkla linna ruumilise arengu eesmärke ega välja kujunenud asustuse ja taristu rajamise põhisuundi.

Ärimaa juhtfunktsioon on määratud olemasoleva või kavandatava ärihoone, kus pakutakse tooteid või teenuseid, ning seda teenindava maa ja taristu alusele alale.

Kärkla linna üldplaneering määrab ärimaa juhtfunktsiooni kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maale.

Ärimaa juhtfunktsiooniga maal paikneb olemasolev või perspektiivne hoone, milles on võimalik tegeleda erinevat laadi ettevõtlusvormidega ning pakkuda tooteid ja teenuseid, mis ei eelda kohapealset suuremahulist tootmis- ega tööstustegevust, ja hoonet teenindav taristu:

- kaupluste, turgude jt jaemüügiettevõtete maa;
- kaubabaaside, turustusorganisatsioonide jt hulgimüügiettevõtete maa;
- kokkuostuladude ja laoplatside maa;
- toitlustusettevõtete maa;
- majutusettevõtete maa;
- teenindusettevõtete maa;
- kasumit taotlevate puhke- ja spordibaaside maa;
- bensiinijaamade maa;
- kontori- ja büroohonete maa;
- massikommunikatsioonidega tegeleva ettevõtte maa.

Ärimaa juhtfunktsiooni määramise ja arendamise põhimõtted:

- arvesse on võetud linnaruumi situatsiooni, oluliseks on peetud linna tänavatevõrgu lähedust;
- hoonestuse ümber on piisavalt parkimisvõimalusi;

- hea varustatus taristuga.

Olemasoleva äri- ja tootmismaa laiendamine või tootmismaa muutmine ärimaaks annab võimaluse vähendada tootmismahu ja kohapeal pakkuda erinevaid teenuseid ka senistes tootmishoonetes.

Ehitamis- ja kasutamistingimuste all mõeldakse erinevate juhtfunktsioonidega alade üldiste arengusuundade ning kasutamist võimaldavate tingimuste määramist avalikust huvist, kehtivatest dokumentidest ning keskkonnasäästlikkuse põhimõtetest lähtuvalt.

Üldised nõuded projekteerimisele ja ehitamisele:

- Kärkla linn on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ja Planeerimisseaduses ette nähtud juhtudel peab täpsemad ehitiste projekteerimis- ja ehitustingimused määrama detailplaneeringuga;
- juhtudel kui detailplaneeringu koostamine ei ole kohustuslik, väljastab kohalik omavalitsus konkreetse ehitise projekteerimiseks projekteerimistingimused;
- ehitise 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;
- ehitiste püstitamisel tuleb järgida koostatud ehitusprojekti ning kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud ehitustegevust lubavas dokumendis sätestatud;
- ehitise 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;
- ehitise kõik väljalatuvad osad peavad paiknema krundi piires, millel see asub, välja arvatud juhul kui naaberkrundile on kehtestatud selleks ette nähtud servituudid.

Üldplaneering määrab tingimused, millega peab arvestama detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste väljastamisel ning ehitusprojektide koostamisel:

- uutele maaüksustele, millel hooned ei paikne, ei tohi püstitada rohkem kui 3 hoonet;
- olemasoleva hoonestusega krundil võib hooned projekteerida ja püstitada kokku enam kui 3 juhul kui vähemalt pooltel piirnevatest kruntidest on olemasolevaid hooned enam kui 3;
- uue hoone maksimaalne kõrgus kuni 12 m maapinnast. Kui kõrgemat hoonestust võimaldab detailplaneering on enne üldplaneeringu kehtima hakkamist kehtestatud, on kõrgema hoone püstitamine vastavalt detailplaneeringule võimalik ka peale üldplaneeringu kehtima hakkamist (nt Kärkla sadamapiirkonna detailplaneering Hiiumaa turunduskeskuse rajamiseks, 2011);
- elamumaa juhtfunktsiooniga maa-alal on elamukrundi minimaalseks suuruseks 1500 m²;
- mitmepereelamute abihoonete rajamine tuleb lahendada komplekselt kõikide perede vajadusi arvesse võttes;
- elamualadel tuleb säilitada aedlinnaline üldmiljö, vajadusel rajada madal- ja kõrghaljastust;
- piirdeaedade püstitamisel soovituslik põhimaterjal puit; tänavapoolsesse külge ei ole lubatud rajada võrkaeda; lubatud on piirde puudumine või selle asendamine kuni 1,2 m kõrguse hekiga;
- ehitusõiguse määramisel peab arvestama väärtusliku haljastusega;
- üldjuhul lahendatakse kogu parkimine maaüksuse piires, avalikult kasutatavale tänavaalale on lubatud parkimine sotsiaalmaa ja teatud juhtudel ärimaa juhtfunktsiooniga maa-alade puhul;
- tootmismaa territooriumid peavad olema kinnised ning takistama kõrvaliste isikute juurdepääsu;
- tootmismaaadele kavandada kõrghaljastust puhvertsooni loomiseks naaberaladega;
- kavandatud uute hoonete asukohas peab maapinna absoluutkõrgus olema vähemalt +1,5 m;
- krundi maapinna kõrguse muutmine üle 0,2 m juhul, kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutmine, võib toimuda naaberkinnisasjade omanike nõusolekul.

Arvestades Kärkla linna hoonestusmuutrit ja võttes aluseks Kärkla linna üldplaneeringu KSH aruandes toodud soovitusi, määrab üldplaneering ehituskeeluvööndi ulatuse Läänemere rannas, Nuutri jõel ja Liivaojal vastavalt kehtivatele detailplaneeringutele või välja kujunenud ehitusjooneni (näiteks: olemasoleva hoonestuse või muu seaduslikult püstitatud maapealse ehitiseni).

Kärkla linnaga piirnev rand ja linna läbivate vooluveekogude kaldad on pidevalt kasutuses ja regulaarselt hooldatud. Territoriaalselt ning kogukonnana väikese linna territooriumil ei ole võimalik teostada ranna- ja kaldaaladel soovimatuid tegevusi, mis jääksid märkamatuks ning võiksid kahjustada ranna- ja kaldaalasid. Lähtuvalt sellest ei ole ehituskeeluvööndi vähendamisel negatiivset mõju looduskoosluste säilitamise, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramise ning ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamise aspektist.

Kärkla linna haldusterritooriumil on rannas ja kallastel vaba liikumine ning juurdepääsud tagatud ning ehituskeeluvööndi vähendamine ei halvenda seda olukorda.

Kärdla linna haldusterritooriumi hoonestusmaht on aastakümnete jooksul väljakujunenud ning suuremahulisi uusehitisi ehituskeeluvööndisse jäävale maa-alale ei ole võimalik maaalade väikesuse tõttu ehitada. Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärk on eelkõige lihtsustada üksikute uute ehitiste (sh olemasoleva põhihoonestuse abihooned) püstitamist linna territooriumile ja korrastada üheselt arusaadavaks ehituskeeluvööndi kulgemise piir.

Kärdla linna üldplaneering määrab korduva üleujutusega ala piiriks tavalise veepiiri.

Võimalikest üleujutustest tingitud riskide vähendamiseks peab iga uus hoone paiknema asukohas, kus maapinna absoluutkõrgus on vähemalt +1,5 m.

Miljööväärtuslik hoonestusala on ajalooliselt väljakujunenud hoonestusviisi, haljastuse, ühtse ja omanäolise arhitektuuriga maa-ala, mis moodustab säilitamist väärika tervikliku miljöö.

Üldplaneering määrab Kärdla linna miljööväärtusliku hoonestusala linna põhjaossa, Rookopli tänavast kuni Kärdla sadamani, osaliselt kattub miljööväärtuslik hoonestusala väärtusliku maastikualaga.

Miljööväärtuslikule hoonestusalale on keelatud projekteerida sealse arhitektuuri ja linnaehituslike tavadega kokkusobimatuid ehitisi.

Miljööväärtusliku ala piiride määramisel on arvestatud, et alas oleks esindatud linna hoonestust ja arhitektuuri iseloomustavad erinevad ehitusperioodid. Miljööväärtuslikul hoonestusalal tuleb tähelepanu pöörata sellele, et säiliks miljööala omapära, looduslike motiivide ja kultuuriliste vormide väljakujunenud suhe. Vajadusel tuleb kavandada vaadete avamist ja nende hoidmist avatuna.

Täpsustavate tingimuste määramiseks koostatakse peale üldplaneeringu kehtestamist üldplaneeringu lisana vastav teemaplaneering, mis analüüsib miljööväärtust tänavate või ühiste arhitektuur-ehituslike omaduste poolest sarnaste piirkondade kaupa, esitab analüüsile tuginevad ettepanekud ja tingimused olemasolevate väärtuste säilimiseks ning võimalused arenguteks (näiteks: samal ajal või erinevatel perioodidel, kuid samaste arhitektuursete põhimõtete järgi püstitatud hooned) ja täpsustavad detailplaneeringud.

Üldplaneering määrab Kärdla linna väärtusliku hoonestuse ning 20. sajandi väärtusliku arhitektuuripärandi objektid vastavalt nimekirjale, kuhu kuulub ka Rookopli tn 20. Kärdla linna väärtusliku hoonestuse moodustavad hooned, millel on säilinud ajastuomane eksterjöörilahendus ja mille arhitektuurne eripära on tähelepanuväärne vaid Kärdla linnakujunduslikus kontekstis. Hooned moodustavad Kärdla linna miljööväärtusliku substantsi, millele lisanduvad vaid riiklikud mälestised. Väärtusliku hoonestuse nimekirja lisatud hooned on kohalikku tähtsust omavad ehitised, mille rekonstrueerimisel või lammutamisel tuleb kohalikul omavalitsusel kaaluda hoone säilitamise või restaureerimise võimalusi.

Kärdla tänavad ja liikluskorraldus erinevad tavapäraste väikelinnade omast eelkõige selles osas, et linna ei sisene tupikuna üht kohaliku tähtsusega põhiteed, vaid seda läbivad riigimaanteed, mis on linnasisese liikluse põhitänavateks ja transiittrassiks Hiiumaa erinevate asukohtade vahel. Tänavate, ristmike, parklate, kergliiklusteede ja rattateede arengu täpsustamiseks koostatakse liikluskorralduse teemaplaneering.

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

1.3 KÄRDLA VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringu üheks eesmärgiks on esitada ettepanek vähendada Kärdla linna üldplaneeringus kalda ehituskeeluvööndi ulatust huvitatud isiku taotluse alusel hoonestusala ulatuses. Tegemist on kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringu muutmise Looduskaitse seaduse § 40 lg 4 p 2 tähenduses.

Vastavalt Planeerimisseaduse §142 lõige 7 esitatakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek muuta kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringut kehtiva ehituskeeluvööndi osas.

1.4 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Kärdla linna üldplaneeringust, kus Rookopli tn 20 maaüksus asub detailplaneeringu koostamise kohustusega maa-alal ning maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.

Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek muuta osaliselt Kärdla linna üldplaneeringut muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri vastavalt Põhijoonisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada Rookopli tn 20 maaüksusele ühe põhihoone laiendamise või kuni kahe abihoonet (kokku kuni 3 hoonet) rajamist üldplaneeringu järgsele alale, kus erandkorras läbi detailplaneeringu on

võimalik taodelda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist lähtudes Looduskaitseseaduse § 40 sätestatud korrast ning viia vastavalt põhijoonisele muudatused sisse üldplaneeringusse.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Rookopli tn 20 maaüksusel määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa juhtotstarve, ala asub kalda ehituskeeluvööndis ja piiranguvööndis. Üldplaneeringus ei ole Rookopli tn 20 maaüksusel kalda ehituskeeluvööndit vähendatud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks kalda ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Üldplaneeringu kohaselt on Liivajõe oja kaldal ehituskeeluvöönd üldjuhul 25 m mere rannajoonest (tavaveepiirist).

01. aprill 2007. a. jõustunud Looduskaitseseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja Looduskaitseseaduse § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist. Looduskaitseseaduse § 35 lõige 31 sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kärda linna üldplaneeringuga on korduva üleujutusala piir määratud ning selleks on põhikaardile kantud veekogu piir.

Rookopli tn 20 maaüksuse planeeringuala jääb kogu ulatuses Liivajõe oja kalda ehituskeeluvööndisse.

Looduskaitseseaduse § 38 lõige 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseseaduse § 38 lõige 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene ning sama seaduse § 38 lõige 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene, juhul, kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangu kohaselt määratakse käesoleva detailplaneeringuga ehitusõigus olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks või uute püstitamiseks (maaüksusel kokku kuni 3 hoonet), mistõttu on detailplaneeringu üheks eesmärgiks ehituskeeluvööndi vähendamine.

Looduskaitseseaduse § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Looduskaitseseaduse § 34. Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel on võetud arvesse, et:

- Ehituskeeluvööndi vähendamine mõjutab eeldatavalt Liivajõe oja ega selle kallast ainult hoonete ja kaldakindlustuse ehitusperioodil, kuna Rookopli tn 20 maaüksuse hoonestusala ja oja vahele jääb ca 1,5 m - 3,0 m laiune ala. Kalda kaitseks seatud eesmärkide täitmise mõju on maandatud peale ehitustööde lõppu.
- Ranna kaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine.
Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala ei asu ühelgi kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala asub kogu ulatuses Liivajõe oja kalda 25 m laiuses ehituskeeluvööndis. Kõnealustel maaüksustel Looduskaitseseaduse § 4 tähenduses kaitstavad alad puuduvad.
Keskkonnaameti kirjas 21. veebruar 2022. a. nr. 6-5/22/1461-2 on Keskkonnaamet seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.
Kavandatav tegevus ei ohusta looduskoosluste säilimist, kuna detailplaneeringu alal puuduvad kaitsealused taimeliigid.
- Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.
Inimtegevusest lähtuv mõju võib ajutiselt avalduda ehitustegevusega (hoonete ja kaldakindlustuse ehitamine, tehnovõrgud jne), kuid kuna juurdepääsuks saab kasutada olemasolevat linnatänavat, siis ei ole inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju märkimisväärne.
- Ranna kaitse eesmärk on kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.
Liivajõe oja ei ole avaliku kasutusega veekogude nimistus ja selle puudub kallasrada.

Looduskaitseseadus § 40 lg 1. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb lähtuda kalda kaitse eesmärkidest ja lähtuda taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt taimestikust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda taimestikust.

Rookopli tn 20 maaüksusel ei ole Keskkonnaregistri andmetel kaitsealuseid taimeliike.

Planeeritud krunt on umbkaudu kolmandiku osas kaetud hooldatud rohumaaga ning krundi servas kasvavad üksikud puud. Kavandatud ehitustegevuse elluviimiseks on planeeritud hoonestusala juures lubatud üksikute (ülekasvanud) puude raie hoonete ümbruses, mis selgub täpsemalt rekonstrueeritava hoone või uue hoone projekteerimise ja ehitamise käigus. Planeeringulahendus näeb Rookopli tn 20 maaüksusega piirneval Liivajõe oja kaldal kaldakindlustuse rajamise vajaduse, mille käigus tõenäoliselt kaldaserval olevad puud raiutakse maha. Veeseaduse § 119 punkt 2 kohaselt on puu- ja põõsarinde raie sama seaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal keelatud Keskkonnaameti nõusolekuta.

Hoonete ja liikluspindade aluse pinna ettevalmistamisel osaliselt praegune rohukamar eemaldatakse, kuid peale tööde lõppu ja maapinna tasandamist hoonestamata krundi pind haljastatakse endisel kujul.

Arvestades keskväljaku keskonda ja planeeritava maaüksuse suurust, ei oma ehituskeeluvööndi vähendamine taimestikule märkimisväärset negatiivset mõju.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda reljeefist.

Planeeringuala maapinna kõrgus jääb vahemikku +2,24 kuni +3,27 m. Planeeritav maa-ala on Liivajõe suhtes lauge tõusuga ida suunas. Rookopli tn 20 maaüksuse hoonestusala on planeeritud 2,24 – 3,27 m kõrguse vahemikku.

Planeeritud hoonestusala asukoht jääb umbes 3 m kõrgusele merepinnast, seega eeldatavasti üleujutuse risk puudub.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma negatiivset mõju, sest planeeritud hoonestusala on hooned, teed ja tehnovõrgud juba varasemalt olemas.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda kõlvikute ja kinnisasjade piiridest.

Planeeritavatel maaüksustel on valdavaks kõlvikuks määratud muu maa. Rookopli tn 20 maaüksusele hoonestuse laiendamise järgselt muu maa kõlvik ei muutu.

Kuna planeeritav maa-ala on väike, siis ei ole krundi kõlviku piiri ja pindala muudatuse puudumine vastuolus ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtetega.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnovõrgust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletava alale on tagatud juurdepääs ida poolt külgnevalt olemasolevalt Rookopli tänavalt, millelt on juba rajatud juurdepääsuteed hoonestusalani. Ehitustegevuseks vajalikud raskeveokid võivad rikkuda juurdepääsuteid ning seeläbi mõjutada negatiivselt teisi tee kasutajaid. Juhul kui teed saavad siiski rikutud, tuleb teede endine olukord planeeringust huvitatud isiku poolt võimalikult kiiresti taastada.

Hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud on võimalik välja ehitada hoonestusala läheduses, kus ehitustöödega võimaliku hävinenud haljastuse saab taastada.

Tehnovõrgud saab rekonstrueerida või vajadusel ringi tõsta koos juurdepääsutee rekonstrueerimisega (näiteks tee katte alla või kõrvale) ja need tegevused ei too kaasa negatiivset mõju ehituskeeluvööndi vähendamisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asustusest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda väljakujunenud asustusest.

Planeeringuala paikneb üldplaneeringu järgsel detailplaneeringu kohustusega tiheasustusalal, kuhu on määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa juhtfunktsioon.

Tegemist on kesklinna piirkonnaga, kus hoonestuse moodustavad valdavalt ärihooned, mis pakuvad avalikkusele suunatud teenuseid. Sisuliselt on see linnalises keskkonnas peamine maa-ala, kus on lubatud tihedam hoonestus ning selle arendamise soosimine. Kärkla linnas on hoonestus üldiselt koondunud ajalooliselt nii tänavate kui ka veekogude äärde. Rookopli tn 20 maaüksuse olemasoleva hoonete planeeritud hoonestusala lähim naabermaaüksuse hoone asub ca 46 m kaugusel põhja suunal Rookopli tn 12 maaüksusel (tunnus 37101:006:0430) ning nende vahele jääb hooldatud rohumaad ja kergliikustee katend. Sealne hoonestus jääb Liivajõe ojast samuti ca 2 m kaugusele.

Planeeritud Rookopli tn 20 maaüksuse hoonestusala ja juurdepääsutee paiknevad linnatänav kõrval, mistõttu maaüksusele ligipääsu tagamisel ja kommunikatsioonide rajamisel kahjustatakse vähem olemasolevat looduskeskkonda.

Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava maa-ala ei ole vastuolus väljakujunenud asustusega.

1.5 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

1.5.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub on Kärkla kesklinna piirkonnas, kus hoonestuse moodustavad valdavalt ärihooned. Planeeringualana mõistetakse Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Kärkla linnas asuvat Rookopli tn 20 (katastritunnus 37101:006:0550, sihtotstarve 100% ärimaa, pindala 1038 m², registriosaga nr. 361633) maaüksust.

Maaüksus asub Kärkla kesklinna piirkonnas, kus hoonestuse moodustavad valdavalt ärihooned.

Planeeringualal ei asu muinsuskaitsealuseid objekte, küll aga külgneb idast kultuurimälestiste nr. 23565 Kärkla tuletõrjemaja, nr. 23567 Kärkla tuletõrjemaja abihoone ja nr. 23882 Ärihoone Kärklas Keskväljak 5 ühise muinsuskaitseala kaitsevööndiga.

Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala miljööväärtuslikul alal ning Rookopli tn 20 hooned on määratud Kärkla linna väärtusliku hoonestuse nimekirja.

Maapind Rookopli tn 20 maaüksusel on küll tasane, kuid langeb ühtlaselt Liivajõgi oja suunas. Kõrgusarvud jäävad keskmiselt vahemikku 3,2 m/abs maa-ala idaosas kuni 2,4 m/abs maa-ala lääneosas, st. kõrguste vahe ca 18 m peale on ca 0,8 m.

Looduskaitseaduse ja Veeseaduse mõistes asub Rookopli tn 20 maaüksus Liivajõgi oja kalda kaitsevööndites.

Planeeringuala asub maakonnaplaneeringu kohasel Kärkla väärtuslikule maastikul.

Maa-ameti andmetel on Rookopli tn 20 maaüksuse kõlvikuline koosseis: muu maa 1038 m².



Joonis 1. Situatsiooniskeem (Maa-amet, aprill 2024)

1.5.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringualana käsitletakse Rookopli tn 20 maaüksust, millel asub kaks hoonet ning mida kasutatakse vastavalt ärimaa sihtotstarbel. Kõlvikuliselt koosseisult on kogu detailplaneeringuala muu maa. Hoonetevaheline osas on kruusaga kaetud majandusõue, kus on isetekkeline parkla paarile sõiduautole, hoonetest põhjapoolne osas on kaetud rohumaad ja üksikute põõsastega.

1.5.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb põhja, ida ja lõuna poolt Keskväljak maaüksusega (tunnus 37101:006:0023, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 11213 m²), lääne poolt Allika tn 1 maaüksusega (tunnus 37101:006:0420, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 3765 m²) ning loode poolt Rookopli tn 18 maaüksusega (tunnus 20501:001:0168, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 9672 m²). Keskväljak maaüksusel on Kärkla keskväljak liiklus- ja parkimispindadega, väljaku keskel on rajatud müügikioskid. Allika tn 1 maaüksusel asub üksikelamu koos abihoonetega, kus hoonete ümbrus on hooldatud õuemaad koos marja- ja viljapuu ajaga, Liivoja poolses servas on üksikud puud. Rookopli tn 18 maaüksusel asub Kärkla kultuurimaja seda teenindava avaliku parklaga. Maaüksuse äärealadel asuvad üksikud puud.

1.5.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Rookopli tn 20 maaüksus külgneb ida poolt Kärdla keskväljakut läbiva sõiduteega, millelt on olemasolev mahasõit maaüksusele. Sõidutee ja Rookopli tn 20 maaüksuse vahele jääb kergliiklustee.

Kärdla keskväljak koos sõiduteede, kergliiklusteedega ja parklaga on avalikus kasutuses. Täiendavaid teede juurdepääsuservituudi seadmise vajadust või maa-ala avalikku kasutusse määramise vajadust ei ole.

Lähim ühistranspordi bussipeatus asub planeeringuala kõrval, kagu suunas.

1.5.5 Olemasolev tehnoarustus

Planeeringualal paiknevad sidemaakaabelliinid, 0,4 kV maakaabelliin, ühis veevärgi vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Maaüksusega piirneva sõidutee ääres on tänavavalgustus ning lõunapiiri lähedal kulgeb sajuvete kanalisatsioonitorustik.

1.5.6 Kehtivad piirangud

1.5.6.1 Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Kärdla linn väärtuslik maastik;
- Kalda veekaitsevöönd (ulatus jõgedel ja ojadel 10 m veekogu veepiirist);
- Kalda piiranguvöönd (laius on 25 km² suuruse valgalaga jõel ja ojal 50 m);
- Kalda ehituskeeluvöönd (laius on kuni 25 km² suuruse valgalaga jõel ja ojal 25 m);
- 0,4 kV elektri maakaabelliin (kaitsevöönd 1 m mõlemale poole liini telge);
- Side maakaabelliin (kaitsevöönd 1 m mõlemale poole liini telge);
- Tänav kaitsevöönd, laius äärmise sõiduraja välimisest servast on 8 m).

1.5.6.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnoarajatiste rajamisel kehtivad „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätteid.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Planeeringuala paikneb maakonnaplaneeringu kohasel Kärdla väärtuslikul maastikul, kus kehtivad teemaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldiste kasutustingimuste ja üldiste hooldussoovitustega.
5. Enne krundi müüki seada krundi läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
6. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
7. Krunde läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
8. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.

1.5.7 Olemasolevad detailplaneeringud

Rookopli tn 20 maaüksuse alal kehtib „Rookopli tn 20 kinnistu detailplaneering“ (Kärdla Linnavolikogu otsus 28. august 2008. a. nr. 157), millega ehituskeeluvööndit ei vähendatud ning kinnistu jääb kogu ulatuses Liivajõe kalda ehituskeeluvööndisse. Kehtiva planeeringu joonisel on märgitud planeeringuaegne väljakujunenud ehitusjoon. Praeguseks on maaüksuse põhjaosas asunud abihoone lammutatud ning Rookopli tn 20 maaüksusega piirneval Keskväljaku maaüksusel hooned Liivajõe kalda ehituskeeluvööndis puuduvad, seega moodustub väljakujunenud ehitusjoon ainult Rookopli tn 20 maaüksuse siselt kahe olemasoleva hoone vahel.

Rookopli tn 20 maaüksust ümbritseval Keskväljak maaüksusel on kehtiv Keskväljak-Hiiu-Eha-Põllu kvartali detailplaneering (Kärdla Linnavolikogu otsus 19. august 1999. a.), millega ehituskeeluvööndi vähendamist ette ei nähtud. Lahenduses oli ette nähtud üks väljakut läbiv kahesuunaline tänav ning idapoolsesse serva oli mõeldud jalakäijate ala. Planeeringut ei asunud väljaku osas realiseerima ning tänaseks on planeering keskväljaku osas kehtetuks tunnistatud.

Planeeringualast loode suunal on algatatud „Kärdla linna Rookopli 18 maaüksuse detailplaneering“ (Hiiumaa Vallavalitsuse 31. mai 2023. a. korraldus nr. 293), mille eesmärk on välja selgitada Rookopli 18 maaüksusele 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.

1.5.8 Planeeringu eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Rookopli tn 20 maaüksusele ehitusõiguse määramine olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ja uute püstitamiseks (maaüksusel kokku kuni 3 hoonet), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele, Liivajõgi oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.

1.6 PLANEERINGUETTEPANEK

Joonisel kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringuga on määratud krundil hoonestusala ja ehitusõigus peamiste arhitektuursete tingimustega olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks või uute püstitamiseks (kokku kuni 3 hoonet). Hoonestusala piiritlemisel on arvestatud kehtivate kitsendustega ja hoonestusala ei ole planeeritud väljakujunenud ehitusjoonest jõe poole. Krundi sihtotstarve ei muutu.

Planeeringulahendus loob eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete hoonete projekteerimiseks, mis vastaksid tänapäevastele nõuetele ning ühtlasi säilitaksid miljööala omapära, looduslike motiivide ja kultuuriliste vormide väljakujunenud suhte. Ehitustegevusel tuleb arvestada väljakujunenud ajaloolist asustumustrit ja järgida tuleb hoonete traditsioonilist paigutust teiste hoonete ja teede suhtes.

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Uued hooned peavad sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöösse nii materjalikasutuse kui ka mahtude osas. Uusehitised ei tohi domineerida traditsioonilise ehituspärandi üle. Hoone välisviimistluseks on eelistatud puit (palk ja värvitud laud), osaliselt kivi ja klaas ning muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Ärimaa hoonete kompleks on lubatud kavandada maksimaalselt kuni 600 m² ehitisealuse pinnaga vastavalt Põhijoonisele. Planeeritud põhihoonete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 12,0 m ja abihoonel kuni 8,0 m.

1.6.1 Krundijaotus

Planeeringuga ei nähta ette Rookopli tn 20 maaüksuse kruntimist.

1.6.1.1 Planeeringu järgsete kruntide tabel

| Pos. nr. | Planeeritava krundi nimi | Pindala (m ²) | Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve | Planeeritav katastri sihtotstarve |
|----------|--------------------------|---------------------------|---|-----------------------------------|
| 1. | Rookopli tn 20 | 1038 | Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, ÄK 50% Majutushoone maa, ÄM 50% | Ärimaa 100% |

1.6.1.2 Planeeringuala tehnilised näitajad

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| 1. Planeeringuala suurus | - 1038 m ² |
| 2. Ehitisealune pind | - 600 m ² |
| 3. Planeeritud maaüksusi | - 1 |
| 4. Planeeritud krunte | - 1 |

1.6.2 Krundi ehitusõigus

1.6.2.1 Planeeritud (Rookopli tn 20) krundi ehitusõigused:

| | |
|--|---|
| Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil | - 3 (1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet) |
| Lubatud suurim ehitisealune pind | - 600 m ² |
| Lubatud suurim suletud brutopind | - 1800 m ² |
| sh. suurim 1. korruste suletud brutopind | - 600 m ² |
| Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) | - 12,0 m põhihoonel - 8,0 m abihoonel |
| Hoonete lubatud suurim korruselisis | - 3 / 0 põhihoonel - 2 / 0 abihoonel |
| Katused: | kalded - 5° - 45° materjalid - katusekivi, puitkatus (sh. sindel), värvitud eterniit, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse |

| | |
|----------------|---|
| | integreeritud päikesepaneelid. |
| tüüp | - põhihoone põhimahul mansardkatus, viilkatus (abipinnal, nt. varikatustel, viilkatus ja pultkatus) abihoonel- viilkatus, mansardkatus |
| Välisseinad | - puit, kivi, osaliselt klaas |
| Nähtav soklios | - kivi, betoon, krohv |

Märkus: Erinevus abihoone katusekalde ja -kujus on lubatud, kui hoone sobitub ümbritsevasse keskkonda.

1.6.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Käesoleval planeeringualal on seatud ehitusõigus ühe majutus-teenindushoone ja kuni kahe abihoone rajamiseks või siis vastavalt omaniku soovile ühe suurema majutus-teenindushoone rajamiseks.

Hoonestusalale on lubatud ehitada hooned ja rajatisi, erandina on lubatud ehituskeeluvööndisse rajada piirdeaed.

Planeeritud hoonestusala määramisel on lähtutud tegelikust olukorrast, lähtudes nii olemasolevatest hoonetest kui keskväljaku maa-ala keskkonnast. Planeeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele. Krundile rajatakse hooned vastavalt planeeringus määratud ehitusõigusele ja arhitektuurinõuetele. Lähtuvalt krundi suurustest kohustuslikke ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid ehitised peavad paiknema krundidel näidatud hoonestusaladel.

Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse arhitektuurse ehitusprojektidega. Hoonestus on vajalik projekteerida nii, et see oleks sobiv ajaloolisele väikelinnale, ega kahjustaks oluliselt väljakujunenud linnaehituslikku struktuuri.

Hoonete katusekalde valimisel lähtuda konkreetse ehitise sobivusest kohaliku ümbruskonna miljö ja/või arhitektuurilahendustega. Eelistatud on traditsiooniliste materjalide kasutamine, mis väärtustab kohaliku ehituspärandi traditsioone, tagab esteetilise ühtluse ning võimaldab uusarhitektuuri sobitada olemasolevaga. Uusehitised ei tohi domineerida olemasolevate väärtuste üle, vaid kandma edasi piirkonnale omaseid ja väärtuslikke traditsioone kaasaegses võtmes. Ehitusmaterjalide puhul tuleb võimalusel vältida imiteerivate materjalide ning silmatorkavalt eristuvate värvilahenduste kasutamist.

1.6.3.1 Miljööväärtusliku hoonestusala ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine

Miljööväärtusliku hoonestusala säilimiseks on üldplaneeringuga määratud üldised kaitse- ja kasutustingimused. Miljööväärtuslikule alale uue hoone planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kinni pidada nõuetest, mille kohaselt:

- detailplaneeringuga määrata hoone katuse tüüp, kalle ja kattematerjalid;
- vältida omadustelt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente;
- vältida hoonete püstitamisel tüüpprojekte;
- säilitada väljakujunenud tänavajoon;
- fassaad projekteerida traditsioonilisele ehitusjoonele;
- hoone ehitusalune pindala, kõrgus ja maht peab olema samane naaberkruntide ja muu lähipiirkonna olemasoleva hoonestusega;
- arhitektuur-ehtuslikud lahendused peavad tagama hoone sobitumise olemasolevasse miljöösse;
- transpordi-, müra- ja muud saastekoormust suurendavate ettevõtete rajamine miljööväärtuslikele hoonestusaladele on keelatud.

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;
- juurdeehituse kavandamisel lähtuda olemasoleva hoone või analoogsete naaberhoonete kujundusvõtetest; juurdeehitus peab olemasoleva hoone suhtes olema tagasihoidlikuma kujundusega ja paiknema võimalikult varjatult;
- kasutada valdavalt naturaalseid ehitusmaterjale – sünteetilised materjalid ja moodsad konstruktiivsed lahendused ei sobi kokku vana hoonestusega;
- majade viimistlemisel kasutada naturaalseid värve, kivihoonete puhul lubikrohvi ja -värve;
- piirdeaedade püstitamisel soovituslik põhimaterjal puit; tänavapoolsesse külge ei ole lubatud rajada võrkaeda; lubatud on piirde puudumine või selle asendamine kuni 1,2 m kõrguse hekiga;
- avaliku linnaruumi kujunduselemendid (näiteks: valgustid, pingid, reklaamviidad, tänavasildid, väikevormid jms) peavad olema piirkonda sobilikud;
- säilitada ja korrastada olemasolevaid maakeldreid;

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

Nõuete määramise eesmärk on arhitektuuriajaloolist ja miljööväärtust omavate hoonete kaitse ja linnaruumi arenguga kaasas käivate muutuste võimaldamine mõistlikus mahus ja viisil. Detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste ja ehitustegevuseks vajalike lubade väljastamisel tuleb võimaluste piires järgida piirkonna ehitustraditsioone.

Miljööväärtuslikul hoonestusalal tuleb vältida tüüpmaju, eriprojektide alusel on võimalik püstitada ka modernseid hooneid. Nende rajamise eelduseks on analüüs, mis kinnitab, et planeeritav erilahendus arvestab piirkonna loodus- ja kultuurimiljöoga. Hoone üldpindala ei tohiks erineda oluliselt lähipiirkonna tüüpilisest hoonete suurusest.

Ehitiste vahetusse lähedusse ja ehitistele paigaldatav reklaam ei tohi varjata ega segada vaadet arhitektuuriväärtuslikele detailidele.

1.6.4 Piirded

Krundi põhja ja lõunapoolset piiri on võib vajadusel piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Lubatud on kasutada nii statsionaarset piirdeaeda kui hekki.

Üldplaneeringu kohaselt on piirdeaedade püstitamisel soovituslik põhimaterjal puit; tänavapoolsesse külge ei ole lubatud rajada võrkaeda; lubatud on piirde puudumine või selle asendamine kuni 1,2 m kõrguse hekiga.

Ehitisteatise kohustuslike piirdeaedade joonised tuleb esitada koos hoonestuse ehitusprojekti mahus või eraldi piirdeaia ehitusprojektiga ning kooskõlastada omavalitsusega.

1.6.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala külgneb Rookopli tänavaga ning asub osaliselt tänav kaitsevööndis. Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal toimub liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehituseadustiku ja Liikluseaduse alusel kehtestatud nõuetele.

Planeeritud krundile juurdepääsuks kasutada Rookopli tänavalt olemasolevat mahasõitust. Mahasõidud ületavad kergliiklusteed. Kergliikluse liikluskorraldus ja liiklusohutus tuleb tagada edasise projekteerimise käigus.

Tänav kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit. Tänav kaitsevööndisse võib rajada rajatise vallavalitsuse nõusolekul. Tehnovõrkude kavandamisel tagada tee säilimine. Teemaale saab tehnovõrke kavandada ainult maaomaniku nõusolekul.

Mahasõitude ja krundi siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne hoonete ehitusloa väljastamist.

Üldplaneeringu kohaselt lahendatakse üldjuhul kogu parkimine maaüksuse piires, avalikult kasutatavale tänavale alale on lubatud parkimine sotsiaalmaa ja teatud juhtudel ärimaa juhtfunktsiooniga maa-alade puhul. Planeeringualal on sõiduautode parkimine lubatud krundi hoonestusalal või linna avalikes parklates. Täpsem parkimiskohtade arv ja -lahendus täpsustatakse hooneprojekti koosseisus. Parkimiskohtade kontrollarvutus teostada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” esitatud normi alusel.

Arendaja peab arvestama liikluse müra, vibratsiooni, õhusaaste ning muude võimalike mõjude võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Rahvatervise seaduse” alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04. märts 2002. a. määruses nr. 42 esitatud normmürataseme tagamiseks.

Planeeritud kruntide krundisisesed katendid valitakse vastavalt omaniku soovile või haljastusprojektide lahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse tee-ehitusprojektiga. Krundi siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.7.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine. Sajuvett ei ole planeeritud juhtida linna tänavale alale maaüksusele.

1.6.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööd lahendada projekteerimistööde käigus.

Haljastuse uuendamisel tuleb kasutada traditsioonilisi liike.

Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskonnaministri määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning kehtivale valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures.

1.6.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses. Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.6.8 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ kehtivast redaktsioonist.

Hooned planeeringualal on kuni kolmekorruselised ja kõrgusega kuni 12,0 m. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt vähemalt klassi TP2 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on majutushoone II kasutusviis ja teenindushoone (restoran) IV kasutusviis.

Kuja arvestamisel võib ühe maaüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m² ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 m², siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonete katusekate peab vastama nõudele, mis näeb ette piiratud osalemise põlemisprotsessis (tähis BROOF). Katusekattematerjali, mille väline tuletundlikkus on Croof(tx), Droof(tx), Eroof(tx) või Froof(tx), võib paigaldada tulekoldeta hoonele või muule hoonele, kui see ei põhjusta tule leviku ohtu nii hoonele endale kui naaberhoonetele. Üldjuhul loetakse, et tule leviku ohtu ei ole, kui hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Planeeritud hoones tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonele veevõtukoha kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Projekteerimise staadiumis lähtuda sel hetkel kehtivatest normidest ja nõuetest. Hoone rekonstrueerimisel või uue hoone projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Lääne päästeskusega.

1.6.9 Juurdepääsuservituutide vajaduse määramine

Planeeringuala külgneb Kärkla keskväljaku sõiduteega, millelt on olemasolev juurdepääs. Planeeritud maaüksusele ei ole juurdepääsuservituudi vajadust määratud.

1.7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.7.1 Veevarustus

Planeeringualaga piirnevale keskväljakut läbivale Rookopli tänavale jäävad olemasolevad Kärkla Veevark AS ühisveevärgi veetorustik ja iseoolne kanalisatsioonitorustik.

Planeeringuala hoonestuse veevarustus lahendatakse linna veetrassidega, mille liitumispunktid on välja ehitatud.

Planeeritud hoonestuse välisveevarustus ning siseveevarustus lahendatakse hoone projekti koosseisus.

Olemasolevate torude rekonstrueerimise vajadus selgitatakse välja sõltuvalt projekteeritavate hoonete tegelikust veetarbimisest. Kasutusest väljajäävad veetorud tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Projekteerimisel lähtuda:

- „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“ (Riigikogu 15. veebruar 2023. a. seadus).
- „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ (Vabariigi Valitsuse 25. juuni 2015. a. määrus nr. 73).
- „Hiiumaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ja kasutamise eeskiri“ (Hiiumaa Vallavolikogu 21. märts 2019. a. määrus nr. 58).
- „Hiiumaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022-2033“ (Hiiumaa Vallavolikogu 21. aprill 2022. a. määrus nr. 12).

1.7.2 Tuletõrjearustus

Planeeritud hoonestusalani tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada Rookopli tänavat ja keskväljaku liikluspindasid. Juurdepääsuteede rekonstrueerimisel või uute rajamisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

Vajalik väliskustutusvee normvooluhulk rekonstrueeritaval või planeeritud majutushoone jaoks on 15 l/s ja teenindushoone jaoks on 20 l/s, arvestuslik tulekahju kestvusega 3 tundi.

Planeeringuala hoonete väline tulekustutusvesi saadakse keskväljaku kirde- ja edelapoolses küljes olemasolevatest ühisveevärgi veetorustikust ning sellel olemasolevatest hüdrantidest, kus väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on 20 l/sek ja kestvus 3 tundi. Planeeringualal on kaetud normidekohane hüdrantide 100 m teenindusmaa. Olemasolevate tuletõrje hüdrantide asukohad või nende teeninduspiirkonnad on määratud Asukoha joonisel ja Põhijoonisel.

1.7.3 Reoveekanalisatsioon

Planeeringualaga piirnevale keskväljakut läbivale Rookopli tänavale jäävad olemasolevad Kärkla Veevark AS ühisveevärgi veetorustik ja iseoolne kanalisatsioonitorustik.

Planeeringuala hoonestuse kanalisatsioonivarustus lahendatakse linna kanalisatsioonitrassidega, mille liitumispunktid on välja ehitatud.

Planeeritud hoonestuse väliskanaliseerimisvarustus ning sisekanaliseerimisvarustus lahendatakse hoone projekti koosseisus.

Olemasolevate torude rekonstrueerimise vajadus selgitatakse välja sõltuvalt projekteeritavate hoonete tegelikust veetarbimisest. Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Projekteerimisel lähtuda:

- „Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise seadus“ (Riigikogu 15. veebruar 2023. a. seadus).
- „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ (Vabariigi Valitsuse 25. juuni 2015. a. määrus nr. 73).
- „Hiiumaa valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimisega liitumise ja kasutamise eeskiri“ (Hiiumaa Vallavolikogu 21. märts 2019. a. määrus nr. 58).
- „Hiiumaa valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava aastateks 2022-2033“ (Hiiumaa Vallavolikogu 21. aprill 2022. a. määrus nr. 12).

1.7.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Olemasolevate või rajatavate hoonete ümbruse vertikaalplaneering projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatava projektjoonistega.

Planeeritud krundi sajuveed juhitakse osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma krundil haljasalale.

1.7.5 Elektrivarustus

Põhijoonisel on tähistatud planeeringualale ja selle lähialale jäävad elektrirajatised: 0,4 kV maakaabelliinid, liitumiskilbid ja tänavavalgustuse 0,4 kV maakaabelliin.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse Rookopli tn 20 maaüksuse olemasoleva liitumiskilbi baasil. Liitumiskilbid ja jaotuskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist kuni hoonestuseni on planeeritud 0,4 kV maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

Täiendavad krundisisised võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektiga.

Elektrivõrgu ümberhitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kliendi soovil võib võrgu ümberehituse projekteerimis- ja ehitustööd korraldada kinnisasja omanik või valdaja ise. Selleks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada kirjalik taotlus vormil VKVR2391. Projekteerimiseks ja ehitamiseks sõlmitakse kliendi, kliendi valitud töövõtja ning Elektrilevi OÜ vahel vastavad eraldiseisvad kolmepoolsed koostöölepingud.

Kliendi valitud töövõtja peab vastama Elektrilevi OÜ nõuetele: töövõtjal peab olema vastav märke Majandustegevuse registris, ta peab olema Elektrilevi Partnerite Portaali kasutaja ning tal puuduvad maksuvõlad.

Kolmepoolse koostöölepingu sõlmimisel projekteerimiseks esitab klient Elektrilevi OÜ-le oma töövõtja hinnapakumise. Projekt peab vastama Elektrilevi OÜ nõuetele ning selle vastuvõtmine toimub läbi Elektrilevi Partnerite Portaali. Projekti vastuvõtmise eelduseks on Elektrilevi OÜ kasuks sõlmitud isiklike maakasutuslepingute olemasolu, mille sõlmimise saab klient tellida Eesti Energia Maateenuse osakonnast.

Kui klient soovib ise ka ehitustöid korraldada, tuleb ehitustööde kolmepoolne leping kliendi, kliendi valitud töövõtja ja Elektrilevi OÜ vahel sõlmida 1 aasta jooksul pärast projekti vastuvõtmist Elektrilevi OÜ poolt. Ka kolmepoolse koostöölepingu sõlmimisel ehitamiseks on Elektrilevile vaja esitada kliendi valitud töövõtja hinnapakumine. Ehitustööde kureerimine, omanikujärelevalve ja vastuvõtt toimub läbi Elektrilevi Partnerite Portaali. Ümberehitatud elektrivõrk kuulub Elektrilevi OÜ-le.

1.7.6 Tänavavalgustus

Käesoleva detailplaneeringuga tänavavalgustust planeeritud ei ole. Planeeringualaga külgnevale keskväljakule on rajatud tänavavalgustus. Krundi sisene välisvalgustus lahendatakse projekteerimise staadiumis, kus krundi juurdepääsutee ja kõnniteede, hoonestusala ja hoonete valgustus tuleb lahendada järgmiselt, et pimedal ajal ei tekiks ülevalgustamist ning vähendaks võimalikku valgusreostust. Samuti peab arvestama, et valgustuslahendus ei segaks ega häiriks pimedal ja öisel ajal teel liiklejaid ega naaberkinnistute ning selle ümbruses elavaid elanike.

Planeeritud krundi valgustamiseks pimedal ajal on soovituslik kasutada teede ja platside servas madalaid valgustimaste ning hoonete lähiala valgustamiseks valgustid näiteks hoonete seinal, mille peamiseks eesmärgiks on suurema liikluse turvalisuse ja kuritegevuse riske vähendavate meetmete tagamine. Valgustuse toiteliinid projekteerida maakaabelliinidega PVC-paindtorudes ja valgustid LED-valgustustehnoloogial, mille peamiseks eesmärgiks on energiasääst.

1.7.7 Telekommunikatsioonivarustus

Põhiplaanil on tähistatud planeeringualale jäävad side maakaabelliinid. Planeeringuala sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused“ alusel.

Siderajatiseid on lubatud lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult tehnovõrgu valdajaga. Planeeringuala hoonestusel on olemasolev liitumine sidevõrguga.

Hoonete, teede ja parkimisalade ehitustööde teostamisel tuleb tagada olemasolevate võrkude säilimine ja tõrgeteta töö. Teede rajamisel säilivate siderajatiste kaitsevööndis tuleb määrata kindlaks nende täpne paiknemine ja sügavus, kutsudes eelnevalt kohale siderajatise valdaja (Telia Eesti AS järelevalve). Kaevetööd trasside kaitsevööndis tuleb teha käsitsi. Teede ja platside alla jäävatele side maakaablitele paigaldada poolitatud kaablikaitsetorud. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on vähemalt 0,7 m, teekatete all vähemalt 1 m.

Planeeringu järgsel projekteerimisel peab projekti koostaja leidma lahenduse ja koostama projekti selliselt, et tagada kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks ja nende säilivus ehitustööde käigus vajadusel Telia töötavate ühenduste toimimise. Enne tööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseeritakse olemasolevate liinirajatiste asukohad.

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

Telia-le kuuluvate liinirajatiste väljajanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse lepingute sõlmimine toimuvad Tellija kulul, vastavalt "Asjaõigusseaduse rakendamise seadusele" § 15.

Teede ja tänavate alla jäävad sidekaablid kaitsta poolitatavate kaablikaitsetorudega. Sidekaablid ei tohi jääda hoonete/rajatiste alla. Kogu piirkonnas näha ette olemasolevate liinirajatiste säilitamine (vajadusel välja tõstmine, reservtorude lisamine, sidekaevude rekonstrueerimine/lisamine koos luukide vahetusega).

Projekteerimise staadiumis, kui on selgunud krundi hoonete lõplik asukoht ja selgub, et kui siderajatiseid jäävad ehitustegevusele ette, siis asendusrajatisena rekonstrueerimisega haarataval alal teostada olemasolevate siderajatiste ehitusalast välja tõstmine ja/või ümberpaigutamine samas mahu olemasolevaga. Siderajatise välja tõstmise ja/või ümberpaigutamise projekteerimisel lähtuda, et vaskaablite pikkused ei tohi muutuda rohkem kui 50 meetrit.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone nõrkvoolu projektiga.

Sidevõrguga täiendavaks liitumiseks, uute siderajatiste ja asendustrasside projekteerimiseks tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt kooskõlastada antud piirkonna tehnovõrgu valdajaga.

Alternatiivse lahendusena on lubatud telekommunikatsiooniteenuste tarbimiseks liituda mobiilse 4G (või 5G) võrguga.

1.7.8 Soojavarustus

Planeeritud kruntide hoonete kütte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka õhksoojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitesaastavaid küteliike.

Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015.a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu

ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid", kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

1.7.9 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatarbimist. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsember 2018. a vastu võetud määrusest nr. 63 „Hoone energiatarbimise miinimumnõuded“¹⁴ kehtivast redaktsioonist.

1.7.10 Tehnovõrkude koridorid

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 meetrit.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 meetri sügavusele, on 2 meetrit.

0,4 kV maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektrivõrgu jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaist, seinast või nende puudumisel seadmest.

Side ehitise kaitsevööndi mõõtmed mõlemal pool sideehitist on 1 meetri sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri vaheliste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.

1.7.11 Tehnovõrguservituutide vajaduse määramine

Planeeringuga näha ette 0,4 kV maakaabelliinile servituudiala tehnovõrgu kaitsevööndi koridori 2 m ulatuses liini valdaja kasuks.

Side maakaabelliinile näha ette servituudiala tehnovõrgu kaitsevööndi koridori 2 m ulatuses liini valdaja kasuks.

Ühisveevärgi veetorustikule näha ette servituudiala tehnovõrgu kaitsevööndi koridori 4 m ulatuses liini valdaja kasuks.

Ühisveevärgi kanalisatsioonitorustikule näha ette servituudiala tehnovõrgu kaitsevööndi koridori 4 m ulatuses liini valdaja kasuks.

1.8 KESKKONNATINGIMUSED

Planeeritav alale ega selle lähialadele ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi looduskaitsealuseid objekte. Seega kavandatava tegevuse mõju Natura 2000 aladele, elupaigatüüpidele jt. looduskaitsealadele objektidele on ebatõenäoline.

Planeeringualale ei jää kaitsealuste liikide registreeritud leiukohti ega Natura elupaigatüüpide esinemisalad. Seega ei ole oodata olulist mõju kaitsealuste liikidele ega olulistele elupaigatüüpidele.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmekeskkonna teke. Antud planeeringu puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusjäätmekeskkonna valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmekeskkonna liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmekeskkonna taaskasutamise või andma jäätmekeskkonna kätlemiseks üle jäätmekeskkonna omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmekeskkonna taaskasutamiseks. Jäätmekeskkonna kätlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmekeskkonna seadusest ja kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud nõuetest.

Samuti kaasneb jäätmekeskkonna hoonete kasutusperioodil. Jäätmekeskkonna antakse üle jäätmekäitlejale. Juhul kui jäätmekäitletus korraldatakse vastavalt jäätmekeskkonna seadusele ja Hiiu maakonna jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Hiiu maakonna teemaplaneering 2030+ järgi kuulub planeeringuala „Kärdla linn“ I klassi väärtuslike maastike koosseisu ning seal kehtivad teemaplaneeringu sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja üldised hooldussoovitused:

- Kasutustingimused: Nii Kärdla linna piirides asuvatel puhkealadel kui lähipuhkealadel on asustuse laienemine vastunäidustatud. Surveline põhjavesi on väärtuslik ressurss, millega peab ehitustegevuse planeerimisel tingimata arvestama. Kärdla linna üldplaneeringus on määratletud miljööväärtuslikud alad ja täpsustatud ehitustingimusi nende

alade piires. Kärkla linnale tuleb koostada haljastusplaan üldplaneeringu osana või eraldi. Haljastusplaanis tuleb ette näha linna haljas- ja puhkealade kujundus- ja hoolduspõhimõtted järgnevas 5-10 aastaks. Tänavahaljastuse osas (sh. erakruntidel kasvavad tänaväärsed puud) tuleb paika panna selle kaitse, hoolduse ja uuendamise põhimõtted.

- Hooldussoovitused: Vanadele väärtuslikele puithoonetele oleks soovitatav koostada renoveerimis- ja restaureerimisjuhised, mida oleks võimalik majaomanikele tasuta levitada. Igati tuleks toetada vanemate väärtuslike puithoonete säästlikku renoveerimist.

Planeeringuala paikneb Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Seega esineb antud piirkonnas kõrgendatud reostustundlikkus. Planeeringus on ette nähtud planeeringuala reovete juhtimine ühisveevärgi reoveekanalisatsiooni. Samuti tuleb koguda sademeveed ja suunata need võimalusel sademevee kogumissüsteemi. Tingimuste järgimisel ei ole oodata olulist mõju veekeskkonnale, sh. põhjaveele ega pinnasele.

Tegevusega võib kaasneda valguse emissioon. Selle iseloom sõltub suuresti järgmistes etappides kavandatavatest valgustuslahendustest. Soovitatav on vältida ülespoole suunatud valgusteid ning valgusteid mis võiksid mõjuda häirivalt naabruses asuvatele üksikelumaladele. Kaasaegse korrektselt projekteeritud ja ehitatud valgustuslahenduse korral ei ole oodata olulise valgusreostuse teket.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist linna keskväljakul ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju, mis nõuaks täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist.

Rookopli tn 20 maaüksus külgneb idast Kärkla keskväljakuga ning maaüksusest loode suunas asub Kärkla kultuurikeskus, kus toimuvad aeg ajalt rahvaüritused ja kontserdid. Nii tänavaliiklusest kui üritustest toimuvusest tuleva müra summutamiseks tuleb hoone(-te) piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta 01. jaanuaril 2019. a. jõustunud „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist ning Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Planeeringuala asub kogu ulatuses kalda ehituskeeluvööndis, mille regulatsioon on toodud Looduskaitseaduse 6. peatükis „Rand ja kallas“. Kalda ehituskeeluvööndi ulatuseks piirkonnas on Looduskaitseaduse § 38 lõige 1 punkt 5 kohane 25 m laiune vöönd. Väre maaüksusele on rajatud ebaseaduslik hoonestus, seal asub suvemaja ja abihoone (rajatud vahemikus 2005-2008.a). Looduskaitseaduse § 38 lõige 3 kohaselt on kalda ehituskeeluvööndis keelatud uute hoonete ja rajatiste püstitamine. Ranna ehituskeeluvööndisse on võimalik ehitada vaid detailplaneeringu alusel selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamist taotlede ja juhul kui ehituskeeluvööndi vähendamine võimalik on. Looduskaitseaduse § 38 lõige kohaselt ehituskeeld ei laiene tiheasustusalale ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele, kalda kindlustusrajatisele, olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist ja piirdeaedadele.

Kärkla linna üldplaneeringu järgselt kalda ehituskeeluvööndi piiri vähendatud ei ole. Looduskaitseaduse § 38 lõige 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseaduse § 38 lõige 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene ning § 38 lõige 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene, juhul kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga. Looduskaitseaduse § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimeistikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse Rookopli tn 20 maaüksusel olemasolevate hoonete rekonstrueerimine ja/või uute püstitamine (kokku kuni 3 hoonet) rajamine ranna ehituskeeluvööndisse ning kalda ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Samuti asub planeeringuala kogu ulatuses kalda piiranguvööndis. Looduskaitseaduse § 37 lõige 1 punkt 3 kohaselt on ranna piiranguvööndi laius Liivajõgi ojal 50 meetrit. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui 2 ha hektarit, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel. Ranna ja kalda piiranguvööndis valik- ja turberaie tegemisel tuleb arvestada käesoleva seaduse lisas sätestatud tingimustega.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud sh. reoveesette laotamine; jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas; mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või

tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Detailplaneeringu koostamisel ja elluviimisel tuleb arvestada Veeseaduse § 119 sätestatuga, mille kohaselt on veekaitsevööndis muuhulgas keelatud ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas Veeseaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga (veekaitsevööndi eesmärgiks on veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimine) ning Looduskaitseaduses sätestatud ranna ja kaldakaitse eesmärkidega (ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine). Veekaitsevööndis on keelatud ka pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet.

Rookopli tn 20 maaüksuse olemasolev hoonestus jääb vaid paari meetri kaugusele Liivajõest, ei ole lubatud planeeringuga kavandada ehitisi, sh. selliseid ehitisi, mille ehitamiseks ei ole vajalik planeeringu olemasolu või puudub ehitusloa või ehitusteatise esitamise kohustus, Liivajõe lähemale kui praegused hooned, või ehitusteatise esitamise kohustus, Liivajõe lähemale kui praegused hooned, välja arvatud välja arvatud kaldakindlustus. Keskkonnaamet soovib oma kirjas planeeringu koostamise käigus kaaluda ka võimalust hoonestusala nihutamiseks Liivajõest kaugemale, et vältida veekogu mõjutamist ehitustegevuse käigus.

Maaüksusele planeeritakse kaldakindlustust, mille tarbeks tõenäoliselt kaldaserval olevad puud raiutakse. Veeseaduse § 119 punkti 2 kohaselt on puu- ja põõsarinde raie sama seaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal keelatud Keskkonnaameti nõusolekuta.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda. Looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööd lahendada projekteerimistööde käigus.

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teiseldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist.

Krundile on oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada jäätmeveo teenusepakkuja transpordile juurdepääsetavasse asukohta, soovitatavalt juurdepääsutee juurde. Liigiti kogutud jäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Krundi omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

1.9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus. Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid.

Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonel oleks konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hoone ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil oleks hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplatsi ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

1.10 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud, sh. Hiiumaa Vallavalitsusega.

Üldjuhul toimub kogu tegevus planeeringust huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva maaüksuse omanikku.

1.10.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Seada krunti/maaüksust läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
2. Teede ja tehnovõrkude rajamine:
 - Teedele ja tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine.
Projekteerimistööd toimuvad planeeringust huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub kas käesoleva detailplaneeringu või vajadusel kohaliku omavalitsuse väljastatavate täiendavate projekteerimistingimuste alusel.
Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte finantseerimisel ning tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel.
Elektrivõrgu kaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja elektrivarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni liitumispunktini ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusse.
Sidevõrgu kaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub kinnistu omaniku finantseerimisel ja Telia Eesti AS või mõne muu valdkonna teenusepakkuja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni krundi piirini ulatuvad kaablid Telia Eesti AS või mõne muu valdkonna teenusepakkuja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusse, kui ei ole kokku lepitud teisiti.
Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrasside ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel.
 - Tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine.
 - Teede ja tehnovõrkude väljaehitamine. Ehitustööd toimuvad planeeringust huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel.
 - Teedele ja tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine.
 - Tehnovõrkudele kasutusloa/-teatise taotlemine.
3. Hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba):
 - Vastavalt Põhijoonisele on hoonestatav Positsioon 1 krunt.
Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajalikkuse üle otsustab kohalik omavalitsus.
 - Krundi/kruntide hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine.
 - Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kahes eksemplaris kohalikule omavalitsusele ehitusloa taotlemiseks. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.
 - Hoonestuse püstitamine ja haljastustööd (lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus).
Kõik ehitusprojekti ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa väljastamist.
 - Ehitiste kasutamist lubavate kasutuslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.

Kõiki ehitamis-, lammutamis-, rekonstrueerimise jms. töid teostada vastavate projektide ja lubade alusel vastavalt Ehitusseadustikule ja muudes ehitamist reguleerivates dokumentides määratud korra järgi.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitaja poolt hüvitada Asjaõigusseaduse alusel.