

## 1. SELETUSKIRI

### 1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Hiiumaa Vallavolikogu otsus 20. juuni 2024. a. nr. 195 „Kärdla linna Rookopli tn 22b maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ning Lisa 1 „Kärdla linnas paikneva Rookopli 22b tn maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad“ ning Lisa 2 „Hiiumaa vallas Kärdla linnas Rookopli 22b tn maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.“

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja algatamise taotleja on Hiiumaa Tarbijate Ühistu HTÜ.

#### 1.1.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
2. Atmosfääriõhu kaitse seadus<sup>1</sup> (Riigikogu seadus, jõustumine 01. jaanuar 2017. a.).
3. Ehitusseadustik<sup>1</sup> (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus<sup>1</sup> (Riigikogu seadus, jõustumine 01.08.2014. a., osaliselt 01.01.2015. a. ja 01.08.2017. a.).
5. Looduskaitse seadus<sup>1</sup> (Riigikogu seadus, jõustumine 10.05.2004. a.).
6. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. september 2010. a.).
7. Veeseadus<sup>1</sup> (Riigikogu seadus, jõustumine 01.10.2019. a.).
8. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (Riigikogu seadus, 23.02.2023. a. otsus nr. 263. a.).
09. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse ministri käskkirj 20. märts 2018. a. nr. 1.1-4/65).
10. Kärdla linna üldplaneering (kehtestatud 21. juuni 2012.a. määrusega nr. 35).
11. Hiiumaa Vallavolikogu otsus 20. juuni 2024. a. nr. 195 „Kärdla linna Rookopli tn 22b maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“  
Lisa 1 „Kärdla linnas paikneva Rookopli 22b tn maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad.“  
Lisa 2 „Hiiumaa vallas Kärdla linnas Rookopli 22b tn maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.“ 28. märts 2024. a.
12. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kiri 23. aprill 2024. a. nr 14-3/1709-1 „Rookopli 22b maaüksuse detailplaneeringu algatamine.“
13. Keskkonnaameti kiri 23. aprill 2024. a. nr. 6-5/24/6574-2 „Seisukoht Rookopli 22b maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“
14. Telia Eesti AS 20. november 2024. a. „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39288576.“  
Lisa „Asendiplaan\_Rookopli\_22b.“
15. Elektrilevi OÜ 25. november 2024. a. „Tehnilised tingimused 485853.“<sup>7</sup>
16. Enefit OÜ 25. november 2024. a. „Kiire interneti võrgu tehnilised tingimused nr TT-E-20241125-062.“  
Lisa 1 „Eskiisjoonis.“
17. Utilitas Eesti AS 27. november 2024. a. „Tehnilised tingimused 24TT-11146.“  
Lisa „Soojusvõrkude skeem.“
18. Elektrilevi OÜ 27. november 2024. a. „Tehnilised tingimused 485964.“  
Lisa „Skeem.“
19. Utilitas Tallinn AS e-kiri 02. detsember 2024. a. „RE: Rookopli 22b, Kärdla.“
20. Kärdla Veevärk AS e-kiri 03. detsember 2024 „Rookopli tn 22b DP TT taotlus (Kärdla l. Hiiumaa v. Hiiu mk.).“
21. Geodeesia AP OÜ poolt 23. juuli 2024. a. koostatud "Rookopli tn 22b" maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1 : 500, töö nr. AP24\_010.
22. 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 (elukeskonna 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 (lasteaiad, 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.

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala Kärkla 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.

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 üldplaneering määrab elamumaa juhtfunktsiooni kahe alafunktsioonina:

- EV - väikeelamumaa;
- EK - korterelamumaa.

Korterelamumaa on määratud juhtudel kui maa-alal paikneb või sinna kavandatakse kahe või enamakorruselise, kolme või enama korteriga korterelamu.

Elamumaa juhtfunktsiooniga maa-alade arendamise põhieesmärgid:

- selgelt piiritletavate elamualade eraldamine muu juhtfunktsiooniga maa-aladest;
- rahuliku ja turvalise elukeskkonna säilitamine ja arendamine;
- elukeskkonna kvaliteedi parandamine elukoha lähedal paiknevate rekreatsioonialade kavandamisega;
- elamupiirkondade ja linnalähedaste puhkemaastike vahelise kergliiklusteedevõrgustiku arendamine;
- miljööväärtuslike alade säilitamine ja korrastamine.

Üldplaneering määrab mitme sihtotstarbega juhtfunktsiooni aladele, kus on võimalik tegelda samaaegselt mitme erineva tegevusega ilma, et üks kindel juhtfunktsioon jääks teise üle domineerima.

Kärkla linna üldplaneering määrab mitme sihtotstarbega juhtfunktsiooni kahe alajaotuse korral:

- EB – elamu- ja ärimaa;
- TB – tootmis- ja ärimaa.

Elamu- ja ärimaa segafunktsioon on maa-alale määratud kui:

- äritegevuseks sobilikel elamutega hoonestatud kruntidel soovitakse tegeleda ettevõtlusega (puhkemaja, kohvik, kauplus jms);
- ettevõtlusega seotud hoonesse on võimalik rajada korterid või muud elamispinnad.

Elamu- ja ärimaa segafunktsiooniga määratud aladel ei tohi ärimaa funktsioon ületada hoonestuse ja krundi mahust enam kui 50%.

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;

- ehitis 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;
- ehitis 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 väljaulatuvad 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 hooneid ei paikne, ei tohi püstitada rohkem kui 3 hoonet;
- olemasoleva hoonestusega krundil võib hooneid projekteerida ja püstitada kokku enam kui 3 juhul kui vähemalt pooltel piirnevatest kruntidest on olemasolevaid hooneid 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 suurus 1500 m<sup>2</sup>;
- mitmepereelamute abihoonete rajamine tuleb lahendada komplekselt kõikide perede vajadusi arvesse võttes;
- elamualadel tuleb säilitada aedlinnaline üldmiljö, vajadusel rajada madal- ja kõrghaljastus;
- 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 tänavalaale on lubatud parkimine sotsiaalmaa ja teatud juhtudel ärimaa juhtfunktsiooniga maa-alade puhul;
- tootmismaa territooriumid peavad olema kinnised ning takistama kõrvaliste isikute juurdepääsu;
- tootmismaadele 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 hoonestusmustrit 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 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.

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

Koostatava Hiiumaa valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala segahoonestuse maa-ala maakasutuse juhtotstarbega alal, mis võimaldab olla tulevikus paindlikum vajaduste osas, mida üldplaneeringu koostamisel ei ole võimalik ette näha. Segahoonestuse maa-alal on uute avalike hoonete ja kortermajade asukohavalikul eelistatud asula/linnaruumi kompaktsust tõstvad lahendused. Alal on eelistatud arendada asula südameis paiknevaid aktiivse kasutusega maa-alasid või kasutusega jäänud hooneid.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas koostatava Hiiumaa valla üldplaneeringuga.

### 1.3 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

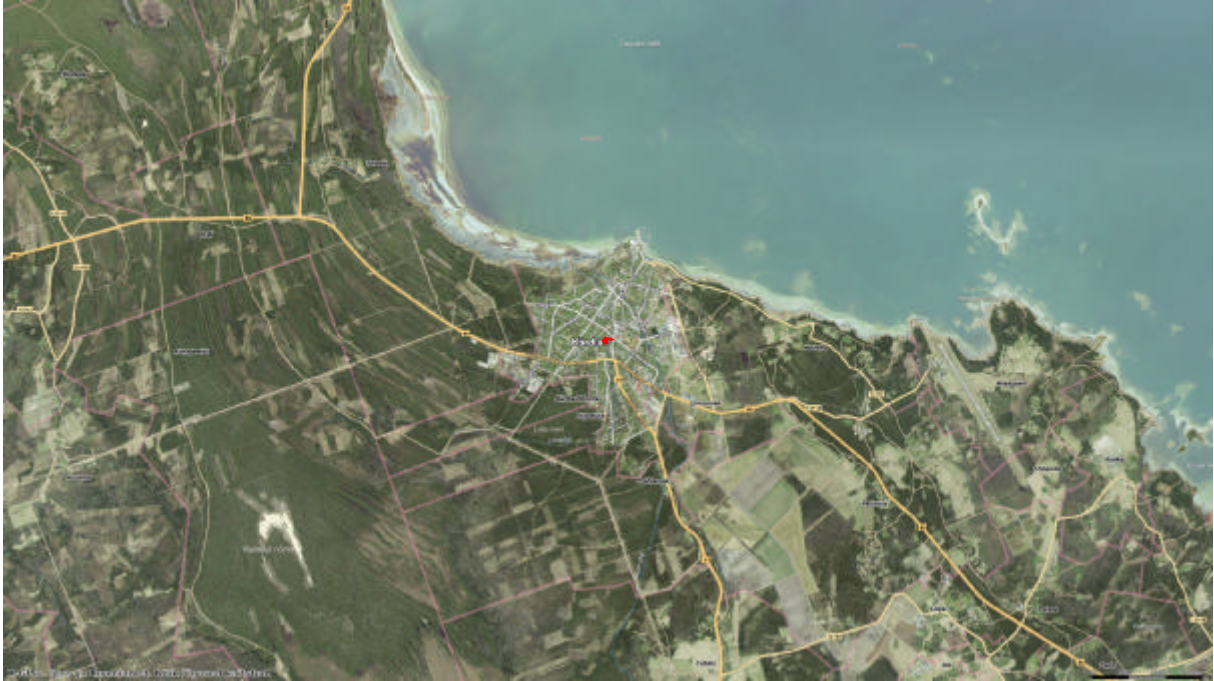
Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek (Planeerimisseadus § 142 lõige 1 ja 7) kehtiva Kärkla linna üldplaneeringu muutmiseks. Muuta üldplaneeringu järgne planeeringualal tootmis- ja ärimaa juhtotstarbe osaliselt korterelamu maa-alaks ja osaliselt äri-ja teenindusettevõtte maa-alaks.

Planeeritav ala asub keskväljaku vahetus läheduses ning seega piirkonnas, mille tihendamine on soovitud ja uued arendused oodatud. Täiendavate teenuste ja elamispinna lisandumine aitab tugevdada keskuse üldist olemust ja teenused saavad selliselt mõjuda teineteist toetavalt.

Hoonestusala ja hooned tuleb sobitada keskkonda. Maa-ala kasutuselevõtt korterelamu maana ei riku miljööd ja planeeringu elluviimine annab võimaluse Kärkla keskusesse kaasaegsete ja energiatõhusate korterite ehitamiseks. Planeeringuga nähakse ette maaüksusel võimalus tagada teenuste pakkumise ja äride pidamise võimalus sobitatuna kortermajade ja piirkonna miljöösse.

## 1.4 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

### 1.4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus



Joonis 1. Situatsiooniskeem (Maa-amet, märts 2025)

Planeeringualana mõistetakse Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Kärkla linnas asuvaid Rookopli tn 22b (katastritunnus 37101:007:0014, sihtotstarve 50% tootmismaa ja 50% ärimaa, pindala 6113.0 m<sup>2</sup>, registriosaga nr. 607833) maaüksust ja Rookopli tänav T3 (katastritunnus 20501:001:0746, sihtotstarve 100% transpordimaa, pindala 342.0 m<sup>2</sup>, registriosaga nr. 16516550) maaüksust.

Maapind Rookopli tn 22b maaüksusel on küll tasane, kuid langeb ühtlaselt ida suunas. Kõrgusarvud jäävad keskmiselt vahemikku 3,4...3,8 m/abs maa-ala läänepoolsel küljel kuni 3,1...3,7 m/abs maa-ala idapoolsel küljel, st. kõrguste vahe ca 87 m peale on ca 0,2 m.

Looduskaitseaduse ja Veeseaduse mõistes asub Rookopli tn 22b maaüksus osalisel Liivajõgi oja kalda kaitsevööndites.

Planeeringuala asub maakonnaplaneeringu kohasel Kärkla väärtuslikule maastikul.

Planeeringualal ja selle lähialal maardlad ja maavarad puuduvad. Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa ameti looduskaitse, geoloogia, muldade, kitsenduste, maardlate kaardirakenduste ja keskkonnaregistri andmetest.

Maa-ameti andmetel on Rookopli tn 22b maaüksuse kõlvikuline koosseis: metsamaa 542.0 m<sup>2</sup>, õuema 33.0 m<sup>2</sup> ja muu maa 5538.0 m<sup>2</sup> ning Rookopli tn 22b maaüksuse kõlvikuline koosseis on metsamaa 113.0 m<sup>2</sup> ja muu maa 229.0 m<sup>2</sup>.

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

### 1.4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringualana käsitletakse Rookopli tn 22b ja Rookopli tänav T3 maaüksusi.

Rookopli tn 22b maaüksus on seni olnud kasutusel ärimaa sihtotstarbel, millel asub kaupluse hoone (EHR kood 115013419, ehitisealune pind 433.0 m<sup>2</sup>, maht 1808.0<sup>3</sup>) ja seda teenindavad liikluspinnad. Maaüksuse lääne ja kagu servad on kaetud kõrghaljastusega, kaupluse hoonest lõuna poole jääv maa-ale on ladustatud täitepinnast, mis on võsastunud.

Rookopli tänav T3 maaüksus on kasutusel tänava maa-alana, transpordimaa sihtotstarbel. Maaüksusel paikneb linnatänav, mille põhja- ja lõunapoolses servas on kõrghaljastus.

#### 1.4.3 Planeeringuala külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb põhjast Rookopli tn 22 maaüksusega (tunnus 37101:007:1130, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2450.0 m<sup>2</sup>), kirdest Tiigi tn 1a maaüksusega (tunnus 37101:007:0033, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 749.0 m<sup>2</sup>), idast Rookopli tänav maaüksusega (tunnus 20501:001:0229, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 4103.0 m<sup>2</sup>) ja Rookopli tn 22a maaüksusega (tunnus 37101:007:0580, sihtotstarve üldkasutatav maa 70% ja ärimaa 30%, pindala 2544.0 m<sup>2</sup>), kagust Rookopli tn 22d maaüksusega (tunnus 37101:007:0034, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 1477.0 m<sup>2</sup>) ja kagust Rookopli tn 22c maaüksusega (tunnus 37101:007:0015, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 691.0 m<sup>2</sup>), lõunast Metsa põik 4 maaüksusega (tunnus 37101:007:0011, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2467.0 m<sup>2</sup>), edelast Metsa põik 1 maaüksusega (tunnus 37101:007:0970, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1240.0 m<sup>2</sup>), läänest Metsa tn 1 maaüksusega (tunnus 37101:007:0730, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2400.0 m<sup>2</sup>) ning loodest Allika tn 5 maaüksusega (tunnus 37101:007:0210, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2256.0 m<sup>2</sup>).

Elamumaa maaüksused on hoonestatud ning hoovid on haljastatud viljapuu- ja marjaadadega. Transpordimaa maaüksusel on linnatänav ning tehnovõrgus. Üldkasutatava maa maaüksused on kaetud kõrghaljastusega.

#### 1.4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringuala Rookopli tn 22b maaüksusele on juurdepääs Rookopli tänavalt ning piki olemasolevat juurdepääsuteed. Samalt teelt on juurdepääs üle Rookopli tn 22b maaüksuse ja Rookopli tn 22 ja Rookopli tn 22c maaüksuste. Lähim ühistranspordi bussipeatus asub planeeringuala kirdenurgast ca 70 m kaugusel keskvaljakul.

#### 1.4.5 Olemasolev tehnavarustus

Planeeringualal paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, 0,4 kV õhuliin, 0,4 kV maakaabelliinid ja side õhuliin.

#### 1.4.6 Kehtivad piirangud

##### 1.4.6.1 Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+;
- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Kärkla linn väärtuslik maastik;
- Kärkla linna üldplaneering;
- Side õhuliin ja selle kaitsevöönd;
- Elektri 0,4 kV õhuliin ja selle kaitsevöönd;
- Elektriõhuliini mastitõmmitis või tugi ja selle kaitsevöönd;
- Elektri 0,4 kV maakaabelliin ja selle kaitsevöönd;
- Liivajõe (Kärkla oja) kalda veekaitsevöönd;
- Liivajõe (Kärkla oja) kalda piiranguvöönd;
- Liivajõe (Kärkla oja) kalda ehituskeeluvöönd;
- Tänav kaitsevöönd.

##### 1.4.6.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad „Asjaõiguseaduse“ § 158 sätted.
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 Ehituseseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Krundi läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
5. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
6. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehituseseadustikust.
7. Rookopli tn 22b maaüksusele seada juurdepääsuservituudid Rookopli tn 22 ja Rookopli tn 22c maaüksuste kasuks.
8. Maaüksusega külhneval Liivaojal kaldal kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseeseadusest (§ 34-42) ja maaüksuste sihtotstarvetest.
9. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehituseseadustikust.

#### 1.4.7 Olemasolevad detailplaneeringud

Planeeringuala külgneb põhjast 23. september 2002. a. kehtestatud „Rookopli 22 detailplaneering“, mille eesmärk oli määrata ehitusõigus ja muuta osaliselt sihtotstarve.

Planeeringuala külgneb idast 17. detsember 2002. a. kehtestatud „Kõrgessaare mnt- Rookopli tn- Tiigi tn piirkonna Liivaoja ümbruse detailplaneering“, mille eesmärk oli täpsustada maa-ala kruntide piire ja määrata ehitusõigus.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse läbi Rookopli tn 22 maaüksuse uute ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorud. Muus osas eelnimetatud detailplaneeritud planeeringulahendust ei muudeta.

#### 1.4.8 Planeeringu eesmärgid

Planeeringu algatamise põhjuseks on huvitatud isiku soov Kärkla linnas Rookopli tn 22b maaüksusele (katastritunnus 37101:007:0014) korterelamute planeerimine. Planeeringu eesmärk on vajadusel planeeringuala kruntideks jaotamine, sihtotstarbe määramine, hoonestusala ja arhitektuursete tingimuste määramine korterelamute ehitamiseks, ehitusõiguse määramine koos juurdepääsu, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendusega.

Üldplaneering on maaüksusele määranud tootmis- ja ärimaa juhtotsrabe. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest on vaja muuta üldplaneeringus määratud maaüksuse juhtotstarvet korterelamu maaks ja kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maaks.

#### 1.5 PLANEERINGUETTEPANEK

Joonisel kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringuga on määratud krundil hoonestusala ja ehitusõigus peamiste arhitektuursete tingimustega olemasoleva hoonestuse lammutamiseks ja kuni kolme uue korterelamu püstitamiseks. Hoonestusala piiritlemisel on arvestatud kehtivate kitsendustega ja hoonestusala ei ole planeeritud väljakujunenud ehituskeeluvööndist jõe poole. Käesolevaga tehakse ettepanek üldplaneeringu juhtotstarbe kui detailplaneeringu järgse sihtotstarbe muutmiseks.

Planeeringulahendus loob eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete hoonete projekteerimiseks, mis vastaksid tänapäevastele nõuetele ning ühtlasi matkiks piirkonna ehitusstiili omapära kaasaegses võtmes.

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Uued hooned peavad sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöosse nii materjalikasutuse kui ka mahtude osas. Hoone välisviimistluseks on eelistatud puit (värvitud laud) ja krohv, osaliselt kivi ja klaas ning muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Vastavalt määratud ehitusõigusele on Rookopli tn 22b krundi hoonestusala lubatud kavandada kuni kolm korterelamut, maksimaalselt kuni 1800 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja maksimaalse lubatud kõrgusega kuni 12,0 m.

Vastavalt vallavalitsuse lähtetingimustele tuleb kortermajade vahele kavandada ühine puhke- ja iluotstarbeline ala (tegevuste ja puhkamise ala koos iluaiaga, dekoratiivse haljastusega), mis ei tohi olla väiksem kui 15% krundi pindalast.

Puhke- ja iluotstarbelise ala(-de) paiknemine, selle kujundus ja seal paiknevate väikevormide valik nähekase ette projekteerimise staadiumis, kui on selgunud hoonete arhitektuurne lahendus.

##### 1.5.1 Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse planeeringuala Rookopli tn 22b ja Rookopli tänav T3 maaüksuste asukohale kaks krunti.

##### 1.5.1.1 Planeeringu järgsete kruntide tabel

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala (m <sup>2</sup> )	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Rookopli tn 22b	6113	Korterelamu maa, EP 80% - 100%; Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, ÄK 0% - 20%	Elamumaa 80% - 100% Ärimaa 0% - 20%
2.	Rookopli tänav T3	342	Tee ja tänav maa-ala, LT 100%	Transpordi 100%

Märkus: Omavalitsuse ja planeeringust huvitatud isiku kokkuleppel on Rookopli tn 22b krundil lubatud detailplaneeringu liikides kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa sihtotstarbe asemele määrata väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa või majutushoone maa või büroohoone maa sihtotstarvet, vastavalt kuidas seda sihtotstarvet on majanduslikult põhjendatud kasutada.

##### 1.5.1.2 Planeeringuala tehnilised näitajad

- |                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| 1. Planeeringuala suurus             | - 6455 m <sup>2</sup> |
| 2. Suurim ehitisealne pind           | - 1800 m <sup>2</sup> |
| 3. Planeeritud maaüksusi             | - 2                   |
| 4. Planeeritud krunte                | - 2                   |
| 5. Planeeritud ehitusõigusega krunte | - 1                   |

## 1.5.2 Krundi ehitusõigus

### 1.5.2.1 Planeeritud Rookopli tn 22b krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 3 korterelamut.
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 1800 m <sup>2</sup> .
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 12,0 m.
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 3 / 0
Katused:	kalded - 0° - 45°.
	materjalid - Katusekivi, rullmaterjal, värvitud plekk (katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), värviline tsementkiudplaat. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivitakasel ja plekk-takasel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp - Lamekatus, pultkatus, viilkatus.
Välisseinad	- Puit, kivi, osaliselt klaas, kiudtsement plaat, krohv.
Nähtav sokliosia	- Kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat.

### 1.5.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Rookopli tn 22b krundile on seatud ehitusõigus kuni kolme korterelamu rajamiseks.

Nii hoonestusalale kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevaid rajatise, väljapoole kalda ehituskeeluvööndit, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Uute hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega. Hoonestuse projekteerimisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;

Krundile rajatakse hooned vastavalt planeeringus määratud ehitusõigusele ja arhitektuurinõuetele. Krundile märgitud hoonestusala on määratud lähtuvalt krundi asukohast planeeringualal ja selle looduslikest tingimustest. Planeeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhiplaani näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringulahendus ette ei näe.

Hoonete katusekalde valimisel lähtuda konkreetse ehitise sobivusest kohaliku ümbruskonna miljöö ja/või arhitektuurilahendustega. Erinevus hoone katusekalde ja -kujus on lubatud, kui hoone sobitub ümbritsevasse keskkonda. Eelistatud on traditsiooniliste materjalide kasutamine, mis väärtustab kohaliku ehituspärandi traditsioone, tagab esteetilise ühtluse ning võimaldab uusarhitektuuri sobitada olemasolevaga. Ehitusmaterjalide puhul tuleb võimalusel vältida imiteerivate materjalide ning silmatorkavalt eristuvate värvilahenduste kasutamist.

Hoonete välisviimistluseks on eelistatud puit (värvitud või muud moodi töödeldud voodrilaud) ja krohv, osaliselt kivi ja klaas ning muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Käesolev planeeringuala ei asu radooniohtlikul alal, vaid normaalse radoonisisaldusega alal. Radooniohtlikud alad Eestis on ära määratud EVS Standardis 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Madala ja normaalse radoonisisalsusega pinnase puhul ei ole nõutavad spetsiaalsed radoonitõkestusmeetmed, kuid kõrge või ülikõrge puhul on nõutavad.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus üle 60 m<sup>2</sup> ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m<sup>2</sup> väikehooned on lubatud rajada ainult elamumaa krundil ning nende rajamisel ei ole selle hoone arv ja ehitisealune pind arvestatud planeeringuga määratud ehitusõiguse hulka. Alla 20 m<sup>2</sup> väikehooneid on lubatud raja kuni 4 tükki krundi kohta (näiteks jalgratta kuur, prügimaja vms).

### 1.5.4 Piirded

Kavandatud ehitusõigusega krundi võib külgnevate üksikelumumaa poolsetel külgedel vajadusel piirata piirkonda sobiva aiaga. Piiret ei ole lubatud rajada ida poolt Liivaoja poolsele küljele ja lõuna poolt kraavi poolsele küljele. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid.

Kärdla linna 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.

Koostava Hiiumaa üldplaneeringu järgselt on hoonestatud maaüksuse tänavapoolse küljel piirde suurim lubatud kõrgus 1,4 m tee tasapinnast. Piire peab olema avastega ja osaliselt läbipaistev. Välja arvatud juhul, kui see on ohutuse tagamiseks või muudel tehnoloogilistel põhjustel vajalik. Piirdeaia eelistatud tüüp tiheasutusega alal on vertikaalne puitlippaed. Võrkpiire krundi tänavapoolsele küljele ei ole lubatud, välja arvatud juhul, kui asub piirdehekist krundi pool ega ole hekist kõrgem.

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

### 1.5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala külgneb kirdest Rookopli tänavaga, millelt on mahasõidud sellega piirnevatele maaüksustele. Rookopli tänava servas on kõnnitee ja tänavavalgustus.

Planeeringuala paikneb osaliselt tänava kaitsevööndis. Tänava kaitsevööndi laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 5 m. Tänava kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõige 2 ja § 72 lõige 1, sh. on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Tänava kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda omavalitsuse nõusolekul vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõigele 3. Hoonestusalad ja neile planeeritud hooned on planeeritud väljapoole tänava kaitsevööndit (sh. on arvestatud, et tänava rekonstrueerimisel võib kaitsevööndi piir muutuda).

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele. Krundi sissesõidu juurde on vajadus paigaldada hooviala märk.

Rookopli tn 22b maaüksusele säilib mahasõit ja juurdepääsutee Rookopli tänavalt. Samuti säilib juurdepääs Rookopli tn 22 ja Rookopli tn 22c maaüksustele.

Rookopli tänav T3 äärde eraldi kõnniteed ette ei nähta, seal toimub jalakäijate liikumine sõidutee (katendi) servas. Rookopli tn 22b tuleb kõnniteed rajada parklate serva ning korterelamute juurdepääsuks.

Planeeritud ühise puhke- ja iluotstarbelise maa-alal liikumiseks kavandatakse radade mõõdud ja materjalide kasutus kujundatakse projekteerimise staadiumis.

Sõiduautode parkimine on lubatud iga krundi hoonestusalal või selle läheduses. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel, lihtsustatud arvestusega 1 korterile 1 sõiduauto parkimiskoht. Kuigi korterite parkimisvajadus on krundil kaetud, siis äripindade teenuseid tarbivate klientide parkimine võib jääda tagatuks keskväljakul ja selle lähipiirkonnas olevate parkimiskohtadega.

Parkimiskohtade kontrollarvutus on Lisamaterjalide kaustas. Täpsem parkimiskohtade arv ja - lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Joonistel on näidatud planeeringualal ja selle lähialal paiknevad olemasolevad, varem projekteeritud ja planeeritud tehnovõrgud ning muu taristu. Tänava alune maa on tänava rajatise teenindamiseks. Kui projekteerimisel peaks selguma täiendav vajadus tänavaga ristuva tehnovõrgu paigaldamiseks, tuleb see projekteerida ja rajada kinnisel meetodil, suundpuurimise teel.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.6.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine. Sajuvett ei ole planeeritud juhtida tänava alusele maaüksusele, sh tänava koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb linnatänavaga, peab planeeringust huvitatud isik arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Atmosfääriõhu kaitse seadus“ alusel kehtestatud Keskkonnaministri 03. oktoober 2016. a. määrusele nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas Keskkonnaministri 16. detsember 2016. a. määruse nr. 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi tänava kaitsevööndis, tuleb esitada omavalitsusele nõusoleku saamiseks. Tänavaga liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lõige 3) tuleb taotleda nõuded projektile omavalitsuselt.

Planeeritavate kruntide liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud planeeringu Põhijoonisel. Kruntide siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus.

Planeeritud krundi krundisisised katendid valitakse vastavalt omanike soovile või projektide lahendustele. Hoonestuse ja parklate, teede vahele tuleb kavandada kõrghaljastust ja rohealasid. Tee kattekihtide valik, soovituslikult asfalt- ja sillutuskivi katendid, lahendatakse hoonete ehitusprojektiga või eraldi tee-ehitusprojektiga.

Juurdepääsuteed rajada kandeveimega 26 tonni (päästetehnika ja prügiautod), pöörderaadius 18,5 m ja tee laius 3,5 m.

### 1.5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

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

Koostatava Hiumaa valla üldplaneeringu kohaselt tuleb kruntide haljastuse kujundamisel lähtuda piirionnale määratud piirväärtustest: haljastuse minimaalne protsent (puhke- ja haljasala pind jagatud krundi pindalaga) väikeelamu maa-alal on 30%.

Kõrghaljastuse minimaalne protsent (täiskasvanud puu võraalune pind jagatud krundi pindalaga) ei tohi jääda alla 10%; puhver naabermaaüksustega peab säilima. Kruntidele rajatav haljastus lahendatakse detailplaneeringule järgnevas ehitusprojekti staadiumis, kui on selgunud krundi juurdepääsu ja hoonete täpsed asukohad.



Puudele tuleb tagada tingimused vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Uushaljastuse rajamisel ja istutatavate puude edaspidisel hooldusel tuleb järgida Eesti standardite EVS 939:2020 „Puittaimed haljastuses” osa 2 „Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded” ning osa 4 „Puuhooldustööd” nõudeid, juhiseid ja soovitusi.

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.

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”).

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kell 07.00-19.00.

Jälgida, et ehitusaegsed ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17. mai 2002. a. määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 toodud piirväärtuseid.

Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” nõuetega.

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 asfaltitükid, 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.

### 1.5.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu aluseks on olemasolevad planeeritava maa-ala kõrgusmärgid. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevete ärajuhtimine hoonetest ja naaberkrundidelt eemale. Tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkinnistutele. Täpne vertikaalplaneerimise lahendus koos kõrgusmärkide määramisega antakse hoonete, teede ja platside ehitusprojektide käigus, kui on teada uute hoonete täpne kuju ja paiknemine, katendite täpsed liigid, asukohad ja mahud ning kruntidele projekteeritud trasside täpsed paiknemised ja kõrgused/sügavused.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkla ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus, asendades selle kruusa ja drenliivaga.

### 1.5.8 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 korterelamul I 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 m<sup>2</sup> ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 m<sup>2</sup>, 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 veevõtukohta 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 päästkeskusega.

### 1.5.9 Maa-ala ja teede avalikku kasutusse vajaduse määramine

Planeeringualal olev Rookopli tänav T3 krunt on avaliku kasutusega. Planeeringuala Rookopli tn 22b krundile avalikku kasutusse määramise vajadust ei ole planeeritud.

### 1.5.10 Juurdepääsuservituutide vajaduse määramine

Rookopli tn 22b maaüksusele seada juurdepääsuservituudid Rookopli tn 22 ja Rookopli tn 22c maaüksuste kasuks.

## 1.6 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 1.6.1 Veevarustus

Planeeringuala kanalisatsioonivarustus lahendatakse vastavalt Kärkla Veevärk AS juhiste, projekteerimise staadiumis tuleb taodelda täiendavad tehnilised tingimused.

Planeeringuala Rookopli tn 22b maaüksuse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustik on amortiseerunud ja aladimensioneeritud planeeringulahendusele. Planeeringulahendus näeb ette Tiigi tänavalt kuni planeeringualani uue Dn110 veetorustiku rajamise. Planeeritud veetorustiku baasil lahendatakse ära planeeringuala hoonestuse kui ka Rookopli tn 22 ja Rookopli tn 22c maaüksuste hoonete veevarustus liitumine ning tuleõrjehüdrandi veevarustus.

Veetorustike paigaldamisel tuleb torustiku külge kinnita asukoha määramise hõlbustamiseks min. 1,5mm<sup>2</sup> ristlõikega isoleeritud vaskaabel. Kaabli otsad tuua kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada märkelint.

Välja ehitada nõuetekohane veemõõdusõlm, skeem leitav <http://www.kvv.ee/pdf/Veemds.pdf> ja veemõõdusõlme tehnilised tingimused <http://www.kvv.ee/doc/VMStehing.doc>

Asfalteeritud pindadel tuleb kasutada ainult ujuvat tüüpi kaevuluuke ja kapesid. Asfalteeritud pindadel tuleb kasutada ainult teleskoopseid spindlipikendusi, mille ümbrus peab olema tihendatud liivaga. Killustik ei tohi tihendamisel kahjustada spindlipikendust.

Projekt kooskõlastada Kärkla Veevärk AS-iga, 1 eksemplar ehitusprojektist anda üle Kärkla Veevärk AS-ile.

Krunt ühendatakse Kärkla linna vee- ja kanalisatsioonitorustikuga peale teenuslepingu sõlmimist Kärkla Veevärk AS-iga, milleks anda üle Kärkla Veevärk AS-ile rajatud torustike teostusjoonised ning esitada torustikud ja sõlmed ülevaatuseks ja katsetuseks Kärkla Veevärk AS-ile.

Hoonete projekti koostamisel esitatakse rajatava hoone krundisene vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja valminud projekt esitada kooskõlastamiseks Kärkla Veevärk AS-ile enne ehitustööde algust.

Hoonete projekti koostamisel esitatakse rajatava hoone krundisene vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus.

Projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu seadus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“ (jõustumine 01. juuli 2023. a.);
- Kliimaministri määrus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ (vastu võetud 12. september 2023.a. nr 57);
- Eesti Vee-ettevõtete Liidu „EVEL-i täpsustavad nõuded vee- ja kanalisatsioonirajatiste teostusmöödistamisele“ (koostatud 04. juuli 2018. a.);

### 1.6.2 Tuletõrjevarevarustus

Planeeritud hoonestusalani tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada Rookopli tänavat. Juurdepääsutee 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 planeeritud korterelamul on 20 l/s, arvestuslik tulekahju kestvusega 3 tundi.

Planeeringuala hoonete väline tulekustutusvesi saadakse planeeringuala keskele planeeritud ühisveevärgi veetorustikule planeeritud hüdrantist ning olemasolevast Tiigi tänavaaäärsest hüdrantist, kus väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on 20 l/s ja kestvus 3 tundi. Planeeringualal on kaetud normidekohane hüdrantide 100 m teenindusmaa. Planeeritud ja olemasoleva tuletõrje hüdrantide asukohad ning nende teeninduspiirkonnad on määratud Asukoha joonisel ja Põhijoonisel.

### 1.6.3 Reoveekanalisatsioon

Maa-ameti kaardirakenduse „1:50000 geoloogiline baaskaart“ põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asuvad planeeringuala hoonestusalad nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringuala kanalisatsioonivarustus lahendatakse vastavalt Kärkla Veevärk AS juhiste, projekteerimise staadiumis tuleb taodelda täiendavad tehnilised tingimused.

Planeeringuala Rookopli tn 22b maaüksuse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustik on amortiseerunud ja aladimensioneeritud planeeringulahendusele. Planeeringulahendus näeb ette Tiigi tänavalt kuni planeeringualani uue Dn160 kanalisatsioonitorustiku rajamise. Planeeritud kanalisatsioonitorustiku baasil lahendatakse ära planeeringuala hoonestuse kui ka Rookopli tn 22 ja Rookopli tn 22c maaüksuste hoonete kanalisatsioonivarustuse liitumine.

Asfalteeritud pindadel tuleb kasutada ainult ujuvat tüüpi kaevuluuke ja kapesid. Asfalteeritud pindadel tuleb kasutada ainult teleskoopseid spindlipikendusi, mille ümbrus peab olema tihendatud liivaga. Killustik ei tohi tihendamisel kahjustada spindlipikendust.

Projekt kooskõlastada Kärkla Veevärk AS-iga, 1 eksemplar ehitusprojektist anda üle Kärkla Veevärk AS-ile.

Krunt ühendatakse Kärkla linna vee- ja kanalisatsioonitorustikuga peale teenuslepingu sõlmimist Kärkla Veevärk AS-iga,

milleks anda üle Kärkla Veevärk AS-ile rajatud torustike teostusjoonised ning esitada torustikud ja sõlmed ülevaatuks ja katsetuseks Kärkla Veevärk AS-ile.

Hoonete projekti koostamisel esitatakse rajatava hoone krundisene vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja valminud projekt esitada kooskõlastamiseks Kärkla Veevärk AS-ile enne ehitustööde algust.

Hoonete projekti koostamisel esitatakse rajatava hoone krundisene vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus.

Projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu seadus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“ (jõustumine 01. juuli 2023. a.);
- Keskkonnaministri määrus „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuju täpsustatud ulatus“<sup>1</sup> (vastu võetud 31. juuli 2019. a. nr. 31);
- Kliimaministri määrus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ (vastu võetud 12. september 2023. a. nr. 57);
- Eesti Vee-ettevõtete Liidu „EVEL-i täpsustavad nõuded vee- ja kanalisatsioonirajatiste teostusmöödistamisele“ (koostatud 04. juuli 2018. a.);

#### 1.6.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala krundil tekkivad sademeveed on ettenähtud juhtida osaliselt katetele kallete andmisega hoonetest eemale oma krundil haljasalale ning sealt planeeritud дренаazi- ja sajuvee kanalisatsioonitorustikku ning juhatakse Liivaoja jõkke või krundiga lõunast külgnesse kraavi.

Saju-, pinna- ja drenaaživete juhtimine reovee kanalisatsiooni ei ole lubatud.

Sajuvee kanalisatsioon tuleb projekteerida nii, et liigvett ei tohi juhtida üldjuhul juurdepääsutee krundile. Tulenevalt juurdepääsutee sajuvetesüsteemi lõpplahendusest ja sajuvete vastuvõtlikusest tuleb planeeritud hoonete katustelt, teedelt ja platsidelt kogutud sademeveed juhtida planeeritud sademeveetorustiku kaudu, vajadusel läbi nõuetekohase möödajooksuga liiva- ja õlipüüdurisse, sealt edasi Liivaoja jõkke. Valingvihmade korral, kui vooluhulgad ületavad liiva- ja õlipüüduri jõudlust, hakkab tööle esmalt liiva- ja õlipüüduri möödavool. Üleliigne sajuvesi juhtida planeeringuala haljasalale. Krundi sademevee- ja drenaažitorude edasise projekteerimise tuleb arvestada vooluhulkadega. Edasise projekteerimise käigus täpsustada krundi sademevee kogused. Sademevee torustik kavandada selliselt, et neile oleks tagatud juurdepääs hilisemaks puhastamiseks ja hoolduseks. Sademevett on soovitatav kasutada kastmisveena.

Rookopli 22b maaüksuse detailplaneeringu elluviimisel, hoonete ja rajatiste väljaehitamisel ei tohi sajuvett juhtida naabermaaüksustele. Planeeringuala vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

#### 1.6.5 Elektrivarustus

Põhijoonisel on tähistatud planeeringualale ja selle lähialale jäävad elektripaigaldised: 0,4 kV õhuliin ja 0,4 kV maakaabelliin. Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ „Tehnilised tingimused 485853“ ja „Tehnilised tingimused 485964“ alusel.

Rookopli tn 22 ja Rookopli tn 22b maaüksuste olemasolev liitumispunkt asub sisestuskaabli ühendusel õhuliini mastis 4. Rookopli tn 22c maaüksuse olemasolev liitumispunkt asub hoone kõrval sisestuskaabli ühendusel liitumiskilbis.

Planeeringulahendus näeb ette Rookopli tn 22, Rookopli tn 22b ja Rookopli tn 22c toitekaablite likvideerimise ning 0,4 kV õhuliini viimase mastde vahelise liini demonteerimise. Maaüksuste uus elektrivarustus tagatakse planeeritava uue liitumiskilbi baasil.

Kultuurimaja:(Hiuu) alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidril 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud krundi piirile jaotuskilp ja (mitmekohaline) 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp on planeeritud tarbija krundi piirile soovitatavalt mitmekohalistena teealal. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud 0,4 kV maakaabelliiniga.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõiguse on tagatud servituudialana kaitsevööndi ulatuses. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgevate kaablite trasside servituudialad. Elektri- ja kaablite planeerimine piki sõidutee katendit ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri- ja kaablite kaitseoonidesse, kui need ei ole projekteerimismäärustega lubatud.

Rekonstrueeritava ja planeeritud tänava äärde on planeeritud 0,4 kV maakaabelliini koridor, projekteerimisel on lubatud samasse kaevikusse kavandada 10 kV maakaabelliini koridor.

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

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Imatra Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud maaüksuste aadressid.

Põhijoonisel on näidatud tänava ristlõikel tehnovõrkude paiknemine kaevikus koos teiste kommunikatsioonidega.

Planeeritud liinide trassid, jaotus- ja liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tehnilise projektiga.

Tehnovõrkude ja -rajatiste ümberpaigutamisega seonduvat reguleerib asjaõigusseaduse §158 lõige 5. Eelnimetatud seaduse sätte kohaselt saab kinnisasja omanik taotleda tehnorajatise ümberpaigutamist, kusjuures ümberpaigutamise kulud kannab kinnisasja omanik.

Võrgu ümberehituseks tuleb sõlmida Elektrilevi OÜ-ga võrgu lisateenuse leping. Teenustasu sisaldab kõigi vajalike tööde maksumust. Pärast võrgu lisateenuse lepingu sõlmimist ja teenustasu esimese osamakse tasumist, Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab Rookopli tn 22 ja Rookopli tn 22c maaüksuste liitumiskaablite uued lõigud.

Kliendi soovil võib võrgu ümberehituse projekteerimis- ja ehitustööd korraldada kinnisasja omanik või valdaja ise. Selleks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada kirjalik taotlus vormil VKVR2391, mis on leitav aadressil:

[https://epp.elektrilevi.ee/epp/news/procurement\\_files](https://epp.elektrilevi.ee/epp/news/procurement_files)

Projekteerimiseks ja ehitamiseks sõlmitakse kliendi, kliendi valitud töövõtja ning Elektrilevi OÜ vahel vastavad eraldiseisvad kolmepoolsed koostöölepingud.

#### 1.6.6 Tänavavalgustus

Põhijoonisele on kantud Rookopli ja Tiigi tänava servas olemasolevad tänavavalgustuse mastid ja 0,4 kV maakaabelliin. Planeeringulahendus näeb planeeringuala tänava ja juurdepääsutee äärde tänavavalgustuse 0,4 kV maakaabelliini ja valgustusmastide rajamise. Tänavavalgustus lõplik lahendus lahendatakse eraldi projektidega, näiteks tänava rekonstrueerimise käigus. Projektlahendusega täpsustada täiendavate valgustusmastide lisamise vajadust.

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 (liiklus-)turvalisuse ja kuritegevuse riske vähendavate meetmete tagamine. Valgustuse toiteliinid projekteerida maakaabelliinidega PVC-paindtorudes ja valgustid LED-valgustustehnoloogial. Kaasaegse LED-valgustustehnoloogial tänavavalgustuse väljaehituse toetamine annab võimaluse luua energiasäästlik keskkond, mis ei hoia kokku vaid kulusid, vaid suurendab ka eelkõige piirkonna turvalisust.

Projekteerimissaadiumis tuleb krundi hoonete välisvalgustus, teede ja parkimisalade valgustus lahendada järgmiselt, et pimedal ajal ei tekiks ülevalgustamist ning vähendamaks võimalikku valgusreostust. Samuti peab arvestama, et valgustuslahendus ei segaks ega häiriks pimedal ja öisel ajal naaberkinnistuste ning selle ümbruses elavaid elanikke ning valgustid ei tohi pimestada teel liiklejaid. Ümbritsevasse keskkonda sobivate valgustite asukohad ning tehnilised parameetrid lahendatakse soovitatult hoone projekti või selle eriosade projekti käigus.

#### 1.6.7 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringualal paikneb Rookopli tn 22b olemasolev amortiseerunud õhuliin.

Siderajatised planeeringualal on lubatud lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult tehnovõrgu valdajaga. Õhuliin demonteerida Rookopli tn 22 kinnistul oleva sidepostini.

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39288576“ ja Enefit AS „Kiire interneti võrgu tehnilised tingimused nr TT-E-20241125-062“ alusel.

Alternatiiv 1: Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas näha ette asukohad sideliinirajatistele. Planeerida sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana Rookopli tn T3 kinnistul olevast 50mm sidetorust (tähistatud markerpalliga) või Rookopli tn kulgevast 100mm sidetrassist. Igale kinnistule/hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoru sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritud sidekaevud ei tohi jääda planeeritud sõidutee teekatendi alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

Alternatiiv 2: Olemasoleva Enefit AS sidevõrguga liitumispunkt on Rookopli tänav ääres (tunnus 20501:001:0229) kinnistul Enefit AS sidetrass (sideprojekt VT1961)

Projekteerida sidetrass olemasolevast Enefit AS sidetrassist Roolikopli tn 22b kinnistu piirini, kinnistu piirile näha ette uus side liitumispunkt (tähis C1961c-LP21). Täpsem tehnorajatise paiknemine pannakse paika liitumislepinguga.

Sidevõrgu planeerimisel juhinduda Side planeerimise põhimõtetest: <https://public-docs.energia.ee/partnerile/side-planeerimise-pohimotted.pdf>

TELIA/ELA SA/Elisa või mõne muu operaatori kaevuga liitumiseks näha ette KKS 2 tüüpi sidekaev olemasoleva sidekaevu vahetusse lähedusse. Sidekaevude ühendamiseks küsida tehnilised tingimused olemasoleva kaevu valdajalt. Kaevud võimalusel ühendada 110mm kaitsetoruga.

Projekteeritud tehnovõrgule näha ette servituudialad. Võimalusel rajada planeeritav side- ja elektrivõrk ühisesse kasutusalas.

Hoonete sisese sidevõrgu planeerimisel juhinduda järgnevast juhendist: <https://publicdocs.energia.ee/partnerile/hoone-sisese-sidevõrgu-lahenduse-soovituslikud-materjalid.pdf>

Kehtestatud planeeringu olemasolul sideühenduse väljaehitamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks pöörduda Enefit AS poole meiliaadressil [taristuliitumised@enefit.ee](mailto:taristuliitumised@enefit.ee).

Pärast liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist teostab Enefit AS projekteerimis- ja ehitustööd.

Kliendi soovil võib operaatorineutraalse sideliitumise projekteerimis- ja ehitustööd korraldada liituja ise. Selleks tuleb Enefit AS-le esitada vabas vormis kirjalik avaldus aadressile [taristuliitumised@enefit.ee](mailto:taristuliitumised@enefit.ee). Enefit AS väljastab lähteülesande projekteerimiseks. Projekteerimiseks ja ehitamiseks sõlmitakse liituja valitud töövõtja ning Enefit AS vahel kolmepoolne koostööleping. Kolmepoolse lepingu korral tuleb enne ehitamist Enefit AS-le esitada projekt kooskõlastamiseks EPP keskkonna kaudu. Järgnevalt koostab Enefit AS ehitajale vajalikud kiuskeemid optiliste ühenduste tegemiseks. Kolmepoolse lepingu korral tuleb kasutada ainult Enefit AS poolt heaks kiidetud materjale.

Ehituse valmimisel tuleb vajalik ehitus dokumentatsioon üle anda EPP keskkonna kaudu Enefit AS-le.

Peale ehitustegevuste lõppu haldab ja hooldab sidevõrku Enefit AS.

Alternatiiv 3: Lubatud krundipõhise sideteenuste tarbimise võimaldamine mobiilsete seadmete baasil.

Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Enefit AS ja Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööde teostamine nii Enefit AS kui Telia Eesti AS sidevõrgus võib toimuda vaid Enefit AS ja/või Telia Eesti AS, järelevalve töötaja juuresolekul.

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

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

### 1.6.8 Soojavarustus

Planeeringuala hoonete küte lahendatakse vastavalt Utilitas Eesti AS poolt väljastatud „Tehnilised tingimused 24TT-11146“ alusel või lokaalsena hoone projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka õhksoojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest.

Olemasolevad Utilitas Eesti AS soojusvõrgud võimaldavad lahendada detailplaneeringu hoonestuse soojusvarustuse kaugkütte baasil. Tehniliste tingimuste Tabelis 2 toodud soojuskoormused on indikatiivsed ja tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

Utilitas Eesti AS soojusvõrgu liitumispunkt hakkab asuma krundi piiril. Soojustorustiku alates ühenduskohast olemasoleva kaugküttevõrguga kuni liitumispunktini projekteerib ja ehitab Utilitas Eesti AS pärast seda, kui liitumisleping kortermajade liitumise osas on sõlmitud. Krundisisesed soojustorustiku alates liitumispunktist kuni kõikide hoonete soojussõlmedeni projekteerib ja ehitab valmis krundi omanik.

Rookopli 22b maaüksuseni jõudmiseks on mitu varianti. Sobivaima soojusvõrgu trassi asukoha Rookopli 22b maaüksuseni mõtleb/arvutab välja Utilitas Eesti AS, siis kui detailplaneering on kehtestatud ja maaüksuse omanik taotleb Utilitas Eesti AS-ilt liitumise tehnilisi tingimusi, et alustada hoonete projekteerimisega. Planeeringu koostamise hetkel Utilitas Eesti AS kinnitab, et planeeritavad kortermajad saavad kaugküttevõrguga ühendatud ja seda Rookopli tänava poolt.

Lokaalse kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid küteliike.

Maakütte puhul on lubatud ainult puuraugu(-de) baasil lahendus, kuna maakütte kollektortoru lahendusele ei ole kruntidel piisavalt ruumi. 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 kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, 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.

### 1.6.9 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 01. jaanuar 2019. a. jõustunud määrusest nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>“ kehtivast redaktsioonist.

### 1.6.10 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.

Elektriõhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit. Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist.

Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaia, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal 1 meeter sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
- 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;
- 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, - 2 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m, - 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, - 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 kuni siseläbimõõduni, mis jääb alla 1000 mm, ning mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m, - 3 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 1000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m või allmaakaevetõnnesse, - 5 m.

Kaugküttevõrgu maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on:

- alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 m;
- 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 m.

Kaugküttevõrgu juurde kuuluvate drenaažitorude, jaotuskambrite, pumbamajade, mõõtesõlmede ning reguleeripunktide rajatiste ja hoonete kaitsevöönd ulatub välisseina äärmistest punktidest 2 m kaugusele.

Kanalisatsiooni-, vee-, side- ja gaasitrasside ning elektrikaablite ja teiste kommunikatsioonide rajamisel kaugküttevõrgu kaitsevööndisse on vähimad kaugused kaugküttetorustiku välispinnast kommunikatsiooni välispinnani:

- ristumisel 0,2 m;
- paralleelsel kulgemisel 1 m.

Tiheasustusega aladel või kaitstaval loodusobjektidel tuleb puude ja okste raiumisel arvestada lisaks ka looduskaitsealusest ja kaitstava loodusobjekti kaitse-eeskirjast tulenevaid nõudeid.

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

### 1.6.11 Tehnovõrguservituutide vajaduse määramine

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Planeeringualal nähakse ette tehnovõrkude servituudialad vastavalt tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses liini valdaja kasuks.

## 1.7 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. looduskaitsealustele objektidele on ebatõenäoline.

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

Hiiu maakonna teemaplaneering 2030+ järgi kuulub planeeringuala „Kärdla linn” I klassi väärtuslike maastike koosseisu ning seal kehtivad teemaplaneeringus 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. Kärdla 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 keskväljaku läheduses, ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju, mis nõuaks täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist.

Nii tänavaliiklusest kui keskväljakul toimuvusest üritustest 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 osaliselt 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. Kärdla linna üldplaneeringu järgselt kalda ehituskeeluvööndi piiri vähendatud ei ole. Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on kalda ehituskeeluvööndis keelatud uute hoonete ja rajatiste püstitamine. Looduskaitseaduse § 38 kohaselt ehituskeeld ei laiene tiheasustusalal 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.

Samuti asub planeeringuala kogu ulatuses kalda piiranguvööndis. Looduskaitseaduse § 37 lõige 1 punkt 3 kohaselt on ranna piiranguvööndi laius Liivajõgi ojal 50 meetrit. Ranna ja kalda piiranguvööndis valik- ja turberaie tegemisel tuleb arvestada käesoleva Looduskaitseaduse lisas sätestatud tingimustega. Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud sh. reoveesette laotamine.

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.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda. Säilitatava looduskoosluse hoidmine 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, 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 asfaltitükid, 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.

Krundile on kavandatud sorteeritud jäätmete kogumispunkt prügikonteineritele, 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.

## 1.8 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 konkreetsed 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 ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

## 1.9 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. kohaliku omavalitsusega.

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

### 1.9.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Peale detailplaneeringu kehtestamist omavalitsuselt maaüksuse sihtotstarbe muutmise taotlemine
2. Krundi/maaüksust läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
3. Teede ja tehnovõrkude rajamine:
  - Teedele ja tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, vajadusel täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine.

Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi tänava maa-alal ja kaitsevööndis, tuleb esitada omavalitsusele nõusoleku saamiseks. Teede rekonstrueerimiseks ja rajamiseks tuleb taotleda nõuded omavalitsuselt.

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 planeeringust huvitatud isiku finantseerimisel ning tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel.

Elektrivõrgu maakaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub planeeringust huvitatud isiku finantseerimisel ja elektrivarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni liitumispunkti ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisised trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusse.



Sidevõrgu kaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub planeeringust huvitatud isiku finantseerimisel ja sideteenusepakkuja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni krundi piirini ulatuvad kaablid sideteenusepakkuja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Ühisveevärgi puurkaevu ja veetorustike ning muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub planeeringust huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel.

Tuletõrje veevõtuhüdrandi rajamine on tingimuslik enne hoone kasutusloa/-teatise taotlemist.

- Teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine.
- Teede ja tehnovõrkude väljaehitamine.

Ehitustööd toimuvad planeeringust huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel.

- Teedele ja tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine.
  - Teedele ja tehnovõrkudele kasutusloa/-teatise taotlemine.
  - Tehnovõrkude üleandmine võrguvaldajatele.
4. Hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis):
- Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajalikkuse üle otsustab kohalik omavalitsus.
  - Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine.
  - Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada 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/-teatise väljastamist.
  - Ehitiste kasutamist lubavate lubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.

Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitaja poolt hüvitada Asjaõigusseaduse alusel.