

Lähteseisukohad Kärdla linna Ümarmäe tn 1a kinnistu detailplaneeringule

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus
- 1.2 Hiiu Maakonnaplaneering 2030+
- 1.3 Kärdla Linnavolikogu 21.6.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneering
- 1.4 Projekteerimisvaldkonna seadused, nõuded ja standardid.
- 1.5 Keskkonnaameti 27.06.2024 kiri nr 12655-2

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloomustus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Ümarmäe tn 1a kinnistut (vt. joonis 1)

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus	20501:001:0920
Planeeritava katastriüksuse suurus	3914 m ²
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve	sihtotstarbeta maa 100%
Planeeritavate kruntide sihtotstarve	elamumaa ja ärimaa
Kinnisturaamatu registriosa nr	20028750
Hoonestus	puudub

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel sideehitise kaitsevöönd ja veehaarde sanitaarkaitsealad.

EELIS andmetel asuvad puurkaevud Ümarmäe tn 3 kinnistul, kuid ehitisregistri andmete järgi Ümarmäe tn 3 kinnistul puurkaeve ei asu. Kui puurkaevu asukoha täpsus on kaheldav (nihkes), siis tuleb välja selgitada puurkaevude tegelikud asukohad. Juhul kui eelnevalt nimetatud puurkaevud siiski asuvad Ümarmäe tn 3 kinnistul, tuleb enne kavandatud tegevuste läbiviimist olemasolevad sanitaarkaitsealad muuta hooldusaladeks (ulatus 10 m).

Planeeringuala asub Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringu alal. Üldplaneering on kinnistule määranud juhtfunktsiooniks tootmis- ja ärimaa ning paikneb I klassi väärtuslikul maastikul ja detailplaneeringu kohustusega alal.

Juurdepääsud moodustatavatele kruntidele planeeritakse Ümarmäe tänavalt (20501:001:0247).

Uue koostatava üldplaneeringu eelnõu kohaselt on planeeringualale määratud segahoonestuse maakasutuse juhtotstarbe (ÜS), kus on lubatud erinevate funktsioonide põimumine, et võimaldada mitmekesisemad võimalused piirkonna arenguks. Planeeringuala piirneb miljööväärtusliku alaga.

3. Detailplaneeringu algatamise põhjendus

Planeeringu koostamise eesmärgiks on huvitatud isiku soov Ümarmäe tn 1a kinnistu (katastritunnus 20501:001:0920) kruntimine kaheks 1500 m² suuruseks elamukrundiks ja üheks ärikrundiks. Elamukruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kuni 2 abihoone püstitamiseks, ärikrundile ehitusõiguse määramiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete

Üldplaneering on kinnistule määranud tootmis- ja ärimaa juhtotstarbe. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest on vaja muuta üldplaneeringus määratud kinnistu juhtotstarvet osaliselt pere- ja ridaelamumaaks ning osaliselt kaubandus, teenindus- ja büroohoone maaks.

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



detailplaneeringuala

Joonis 2 Detailplaneeringu kruntideks jagamise esialgne lahenduskeem



Hiiu maakonnaplaneering 2030+: Riigihalduse minister kehtestas Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65. Hiiu maakonnaplaneeringu järgi ei asu planeeringuala väärtuslikul maastikul ega puhkealal. Seega kavandatav tegevus ei ole vastuolus Hiiu maakonnaplaneeringuga 2030+.

Maakonnaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala plastitööstuse tootmisalal, ptk 1.5 on toodud tootmisalade arengu põhimõtted ja kasutustingimused. Sealhulgas tuleb olemasolevatele tootmisaladele tagada laienemisvõimalus ja samuti tuleb vältida suure liiklus- ja saastekoormusega tootmisalade kavandamist elamualade vahetusse lähedusse.

Olemasoleva plastitööstuse laiendamise vajadust ei ole elamute vahetusse lähedusse. Oluline on olemasolevate elamutele häiringud ei kasvaks ja tööstuse asemel kahe elamukrundi ja ühe ärikrundi planeerimine sobitub väljakujunenud keskkonda. Plastitööstuse omandis on Ümarmäe tänava lõpus ja elamutest eemal laienemiseks piisavalt maad. Käesoleva planeeringuga ei kavandata olemasolevate elamute vahele ja lähistele liiklus- ja saastekoormusega tootmisalasid juurde. Seega, on planeeringulahendus kooskõlas maakonnaplaneeringuga ja Kärkla linna üldplaneeringu muumine on põhjendatud.

4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Ümarmäe tn 1a kinnistu jagatakse kolmeks krundiks. Kaheks elamumaa krundiks, mille miinimumsuurus on 1500 m² ja üheks ärimaa krundiks, kuhu kavandatakse garaaž.

4.2 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratakse planeeringualal hoonestusala ja ehitusõigus peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega.

4.3 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

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

- arhitektuursete nõuete ja hoonestusalade määramisel tuleb lähtuda lähipiirkonna hoonestusest;
- hoonestuse korruselisus on kuni 2 ja ehitiste suurim lubatud kõrgus 9 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe miinimumnõuetest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- suurim lubatud ehitisealune pind ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga.

4.4 Liikluskorralduse määramine

Juurdepääsud moodustatavatele kruntidele planeeritakse Ümarmäe tänavalt (20501:001:0247).

Parkimine lahendada kruntide siseselt ning tänavale parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad

4.5 Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtete määramine

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

Võimalusel säilitada olemasolev kõrghaljastus. Uute hoonete ja olemasolevate tööstus- ja ärihoonete vahele tuleb kavandada ja säilitada kõrghaljastuse puhverriba. See vähendab müra- valgushäiringut ja tagab privaatsuse.

4.6 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade määramine

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

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

Kaaluda võimalust hoonete liitmiseks kaugküttega.

4.7 Kujade määramine

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

4.8 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

4.9 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.10 Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

4.11 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

4.12 Vajalike uuringute koostamine

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

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

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

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamise taotluse menetlemine, KSH eelhinnangu koostamine, KSH algatamise vajaduse kaalumine, ettepanekute küsimine, lähteseisukohtade koostamine	juuni-juuli 2024
Detailplaneeringu algatamine ja KSH algatamata jätmise otsustamine, Hiiumaa Vallavalitsuses planeerimisseaduse § 130 kohase halduslepingu sõlmimine	august 2024
Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeerija poolt	september -november 2024
Planeeringulahenduse või eskiisi esitamine osavalla valitsusele ülevaatamiseks, eskiisi avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine	detsember 2024 – jaanuar 2025
Detailplaneeringu koostamine	veebruar-märts 2025
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	aprill-mai 2025
Detailplaneeringu vastu võtmine	juuni 2025
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	juuli-august 2025
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	september 2025
Riigihalduse ministri poolne detailplaneeringu heakskiitmine	oktoober-november 2025
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikkust huvist tulenevaid vastuväiteid	detsember 2025

5.2 Detailplaneeringu vormistamine

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

- seletuskiri;
- joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised) – ehitustegevusega kaetud maa-alade kohta (hoonete, teede, tehnovõrkude alune maa) tuleb kasutada maa-alale koostatud geodeetilist alusplaani;
- ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igapäev luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);
- lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated)

5.3 Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

-Regionaal- ja Põllumajandusministeerium

-Päästeameti Lääne Päästkeskus

-Elektrilevi OÜ

-Telia Eesti AS

-AS Kärkla Veevärk

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

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

Ümarmäe haljasala	20501:001:0169
Heltermaa mnt 6	37101:012:0028
Heltermaa mnt 8a	37101:012:0610
Heltermaa mnt 8b	37101:012:0640
Ümarmäe tn 1	37101:012:0008
Ümarmäe tn 20a	37101:012:0800
Ümarmäe tn 20	37101:012:0150
Ümarmäe tn 18	37101:012:0029
Ümarmäe tn 16	37101:012:0720
Ümarmäe tn 14	37101:012:0360

5.4 Detailplaneeringu koostöölastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega koostöölastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile valitsus@hiiumaa.ee. Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist koostöölastada kinnistu omaniku, tehnovõrkude valdajate ja Päästeametiga.

5.5 Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb esitada Hiiumaa Vallavalitsusele kaks paberkandjal toimikut, mis sisaldavad digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega ja Planeeringute andmekogule esitamiseks nõuetekohane materjal.

Lähteseisukohad koostas:

Maiken Lukas

planeeringuspetsialist

maiken.lukas@hiiumaa.ee