

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

Töö Nr. **04 - 108**

Tellija: **HELEN ULLA**

TURU TN.1 KINNISTU DETAILPLANEERING

KÄRDLA LINN, HIIUMAA



Büroo juhataja

arhitekt J. Kuusemets

Kärdla, september 2004.a.



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

SISUKORD

I. SELETUSKIRI

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

II. LISAD

- 1. Detailplaneeringu algatamine. Kärdla Linnavalitsuse korraldus nr. 243
12. august 2004
- Lähteseisukohad Turu 1 detailplaneeringu koostamiseks
16.08. juuni 2004
- Planeeritava maa – ala asukoha skeem
- Detailplaneeringu kehtestamine. Kärdla Linnavolikogu otsus nr. 208
19. august 1999 lisadega
- Detailplaneeringu kehtestamine. Kärdla Linnavolikogu otsus nr. 233
26. juuni 2001 lisadega.

III. JOONISED

- 1. Tugiplaan M 1 : 500 joonis 1
- 2. Ehitusõiguse plaan, maakasutuse sihtotstarve M 1 : 500 joonis 2

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

Käesolev detailplaneering on koostatud kodanik Helen Ulla tellimusel Kärdlas Turu 1 ehitusõiguse, liikluskorralduse, tehnovõrkude paigutuse, haljastuse ja heakorrastuse ning keskkonnakaitseabinõude määramiseks. Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud Matto Maakorralduse ja Kinnisvarabüroo OÜ poolt koostatud maa - ala geodeetilist plaani.

Planeeringualal ja selle vahetus naabruses kehtivad järgmised detailplaneeringud:

1. Keskväljak - Hiiu - Eha - Põllu tänavate vahelise kvartali detailplaneering (töö nr. 02 - 98DP, arh. O. Remmelkoor), kehtestatud Kärdla Linnavolikogu otsusega nr. 208 19. augustil 1999a.
2. Keskväljak 5 A ärikruundi detailplaneering (Dagopen OÜ Projektbüroo töö nr. 04-70),

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

Kärdla linna generaalplaani korrektuuri kehtivus on peatatud:

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

Detailplaneering on vastavuses kehtivate ehitus -ja planeerimismõnudega.

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

2. PLANEERINGU EESMÄRK JA ULATUS.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse tingis krundi omaniku soov täpsustada krundi ehitusõigust, võimaldamaks krundi kasutamist omaniku soovide ja äriplaani kohaselt. Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta kehtiva Keskväljaku detailplaneeringuga (töö nr. 02 - 98 DP, arh. O. Remmelkoor) määratletud avalike teede ja platside linnaehituslikku lahendust.

Planeeringuala haarab keskväljaku planeeringust ainult ühte krunti, so. Turu 1.

3. ASUKOHT.

Planeeringuala paikneb Kärdla linna keskosas Keskväljaku idaküljel ja piirneb põhjast Põllu t. 2 ja 4 kruntidega, idast Põllu t. 6 krundiga, lõunast Keskväljak 9, Turu t. 2 kruntidega ja läänest Keskväljak 7 ja Keskväljak 5A kruntidega.

Planeeritaval alal on erastamise käigus juba moodustatud katastriüksus, krundi suurus on 2240 m².

Krundi planeeringu lahendus lähtub olemasolevast (naaberkruntide) hoonestusest, omandiõigusest ehitiste ja rajatiste suhtes, olemasolevast teedevõrgust, platsidest ja linnaehituslikust situatsioonist.

4. PLANEERITUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, EHTUSLIKUD NÕUDED EHTISTELE

4.1. Üldised nõuded

Planeeritava alaga piirnevate kruntide sihtotstarbed ei ole konfliktis planeeritud sihtotstarvetega.

Ehitusala suurust reguleerib hoonestuse tulepüsivusklass. Joonisel 2 määratud ehitusala piirid kehtivad TP 1 tulepüsivusklassi hoonete ehitamisel. TP 3 ja TP 2 tulepüsivusklassi hoonete ehitamisel tuleb ehitusala muuta vastavuses EPN 10 "Ehitiste tuleohutus" 1. osa "Üldosa" nõuetega.

Ehitiste mahulise lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadusest ja Kärdla linna ehitusmäärusest.

4.2. Krundi kasutamise planeeritav sihtotstarve jääb muutmata ja on:

kaubandus, toidlustus- ja teenindushoone maa (BT) 80%,

parkimisrajatiste maa (LP) 20

Katastriüksuse sihtotstarve - ärimaa (Ä) 100%

Planeeritava alaga piirnevate kruntide sihtotstarbed ei ole konfliktis planeeritud sihtotstarvetega. Põhisihtotstarbe kõrval võib projekteerimistingimustega lubada muud sihtotstarvet kuni 5% ulatuses.

4.3. Lubatud ehitiste arv kruntidel ei ole planeeringuga arvuliselt reguleeritud. Määratud on maksimaalne hoone ehitusealune pind, mis on 1140 m². Vajadusel täpsustatakse ehitusealune pind ja parkimisrajatiste pind koostatavate krundi detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimustega.

4.4. Ehitiste lubatud kõrgus on määratud kehtivas detailplaneeringus kogu väljaku idaküljele ja see on antud krundil + 15.00 abs. kõrgust. Hoone maksimaalne korruselisus on 2,5. Hoonete osade kõrguste projekteerimisel tuleb arvestada Eesti projekteerimismääruste EPN 10 "Ehitise tuleohutus" p. 4.1, 4.2 ja 4.3 nõuetega.

4.5. Planeeritaval alal on ehituslikke erinõudeid ette nähtud järgnevalt:

- Projekteeritava uue hoonestuse arhitektuurne lahendus ja katusekalded valida lähtuvalt väljaku äärselt hoonestusest.
- Krundi parkimiskohtade arv määratakse kindlaks linnavalitsuse poolt projekteerimistingimuste väljastamise käigus (Kärdla Linnavalitsuse korraldus 17. nov 2004 nr 328)

5. TÄNAVATE-TEEDE MAA - ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringualal jääb muutmata väljaku ja selle ümbruse kehtiva detailplaneeringuga väljatöötatud liiklusskeem.

6. HALJASTUS

Planeeringualal puudub keskkonnaseisundi ja Kärdla linnamiljöö seisukohalt väär-
tuslik kõrghaljastus. Säilitada tuleks krundi lõunapiiril kasvavad noored vahtrad.

7. EHITISTEVAHELISED KUJAD.

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel tuleb lähtuda EPN 10 "Ehitiste
tuleohutus" 1. osast. Kaugus kruntide piiridest määratakse arvestusega, et
hoonetevahelised tuleohutuskujad jagatakse kinnistute piiridel pooleks ja kaugus
naaberhoonetest oleks vastavalt hoonete tulepüsivusklassile. Joonisel 2 antud
ehitusala piirid kehtivad tulepüsivusklassi TP 1 hoonete rajamisel. Joonisel on
näidatud antud tingimustele vastavad vajalikud tulemüürid.

**Alad, kus planeeringuga on ette nähtud mitte lubada maapealsete rajatiste ja
hoonete ehitamist, on tähistatud kui ehituskeeluala.**

Ehituskeelualale ei või samuti ehitada ajutisi ehitisi ega paigaldada väikehooneid.
Ehituskeelualad on määratud lähtudes:

- kaugusest kruntide piirideni (arvestades, et hoonetevahelised tuleohutuskujad
jagatakse kinnistute piiridel pooleks);
- kaugusest naaberkruntide olemasolevate hooneteni ja nende tulepüsivusest;
- tulemüüride paigutusest

8. TEHNOVÕRGUD.

Ehitusõiguse plaanil on tähistatud maa-alale jäävate tehnovõrgud.

Kanaliseerimisvõrgu koridori laius on üldjuhul 6 m, vee- ja kanalisatsioonitrassi
vaheline kaugus 1,5 m (EPN 17 osa 8 p.1, eelnõu).

Madalpinge elektriõhuliini kaitsetsooniks on arvestatud lähtuvalt Energiaseadusest
4 m (2 m liini teljest kummalegi poole), kaablitrassil 2 m (1 m kaablist kummalegi
poole).

Ehitusalale jäävad trassid ja õhuliinid võivad lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või
rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

Planeering näeb ette krundi läbiva veetrassi ümbertõstmise. Ümbertõstmine toimub
krundi omaniku kulul ja trassi valdaja poolsete tingimuste kohaselt. Veetrassi uus
asukoht on sõltuv uue hoone suurusest ja asukohast, mis määratakse projekteerimise
käigus.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt liitumislepingule.

Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoonete ja rajatiste
tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate väljastatud tehniliste
tingimustega.

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

9. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Olmejäätmed kogutakse vastavatesse konteineritesse, mida regulaarselt tühjendatakse.

10. MUINSUSKAITSE.

Kehtiva Keskväljaku detailplaneeringu kohaselt asub planeeritav krunt osaliselt planeeritavas Kärdla muinsuskaitsealas ja Keskväljak 5 asuva endise Tarvitajate Ühisuse hoone (reg. nr 233882) kaitsevööndis. Vastavalt Muinsuskaitseadusele kuuluvad kaitsevööndis asuvate ja projekteeritavate objektide ehitusprojektid kooskõlastamisele Muinsuskaitseametiga.

10. MAAKASUTUSE JA E HITAMISE ERINÕUDED

Maakasutuses ja ehitustegevuses erinõudeid ei ole.

11. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Krundile ei ole kehtiva seadusandluse täitmisel täiendavaid kinnisomandi kitsendusi.

Seletuskirja koostas:

Jüri Kuusemets
arhitekt

PLANEERINGUALA ASUKOHA SKEEM

HIIMUMAA, KÄRDLA LINN

M 1 : 20 000



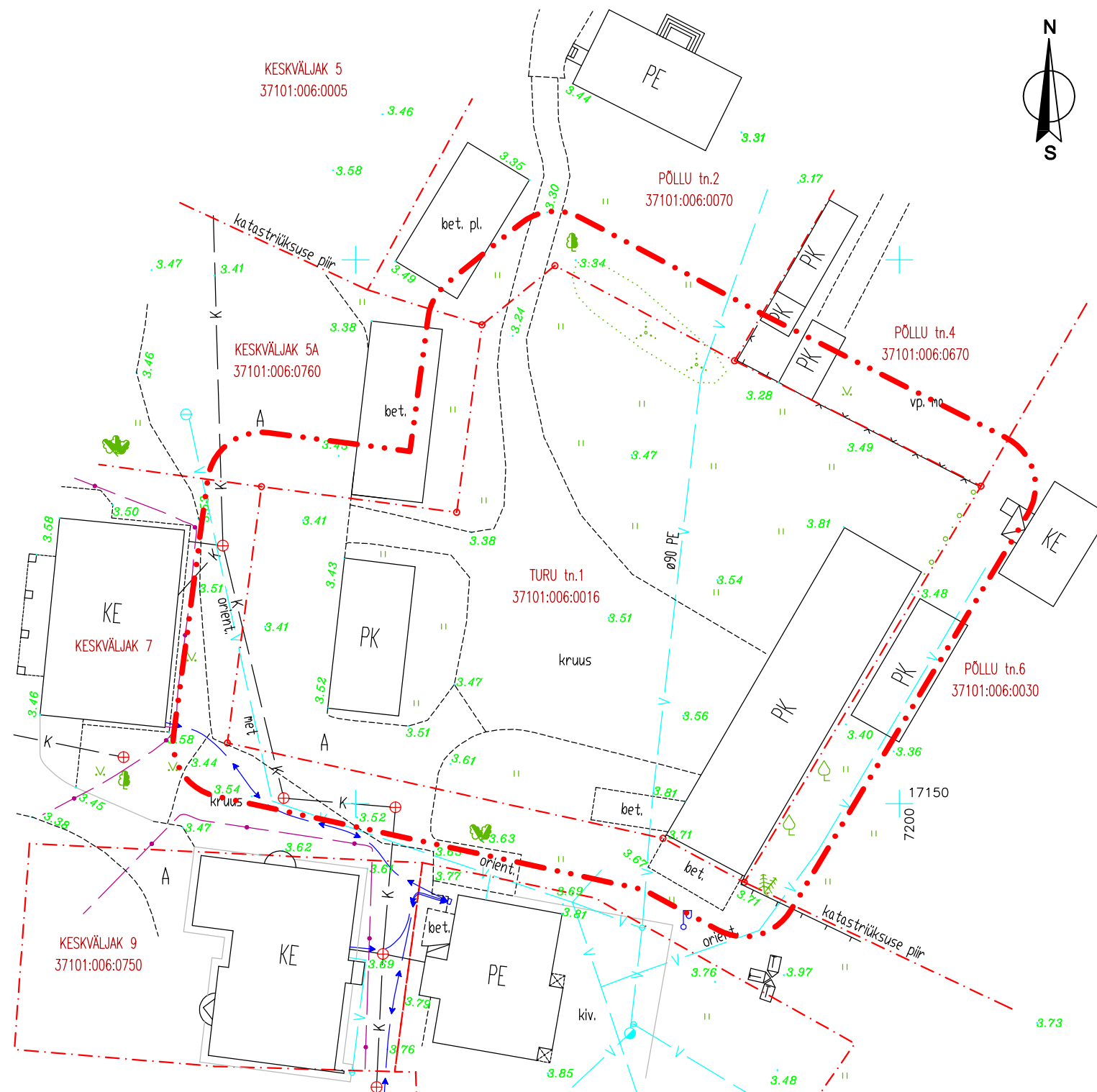
KÖRGESSAARE

SUUREMÕISA

KÄRDLA



PLANEERITAV ALA







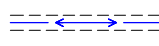

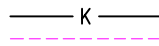












TINGMÄRGID

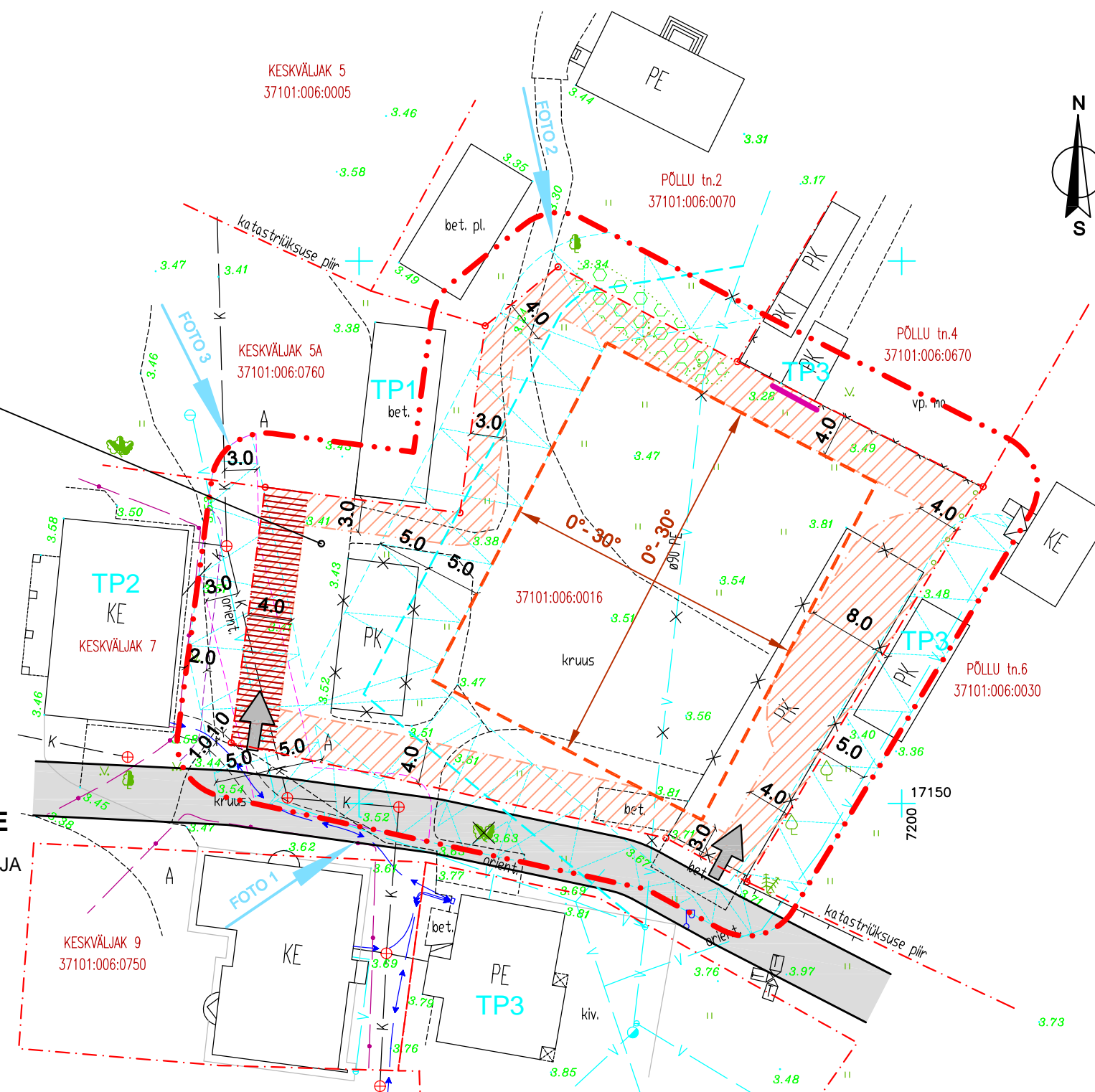
- . . . PLANEERINGUALA PIIR (ca 2240 m²)
- - - KINNISTU PIIR

MÄRKUS. Tugiplaani koostamisel on kasutatud Matto Maakorralduse ja Kinnisvarabüroo OÜ poolt september 2004.a. mõõdistatud "TURU tn.1" (Hiiuma maakond, Kärdla linn) geodeetilist alusplaani M 1:500, töö nr.MB04_67.

TELLIJA HELEN ULLA		SADAMA tn.15 TELEFON: 463 2024 Reg. Nr. 10058058	KÄRDLA 92412 TELEFAX: 462 2660 RETTER - EH10058058-0001	HIUMAA E-MAIL: dagopen@hol.ee Muinsuskalts. - E 15/2002 E	DAGopen ^{oü} PROJEKTIBÜROO		
ARHITEKT-PLANEERIJAL J. KUUSEMETS		OBJEKT TURU TN.1 KINNISTU DETAILPLANEERING Kärdla linn, Hiiumaa				TÖÖ NR. 04 - 108	
PLANEERIJAL T. ELSTEIN		JOONIS TUGIPLAAN			STAAD DP	LEHTI 2	LEHT 1
KOOSTAMISE KUUPÄEV	27.09.2004.a.				MÕÖT 1 : 500		
VÄLJATRÜKKIMISE KUUPÄEV	24.11.2004.a.						

TINGMÄRGID

-  PLANEERINGUALA PIIR (ca 2240 m²)
-  KINNISTU PIIR
-  VÕSA
-  OLEMASOLEV SIDEKAABEL
(kaitsevöönd 2 m mõlemale poole kaablit)
-  OLEMASOLEV 0.4 KV ELEKTRIKAABEL
(kaitsevöönd 1 m mõlemale poole kaablit)
-  OLEMASOLEV VEETRASS
(kaitsetsoon 5 m trassist)
-  OLEMASOLEV ISEVOOLNE KANALISATSIOON
(kaitsetsoon 3 m trassist)
-  EHITUSKEELU ALA
-  SOOVITUSLIK HOONESTUSALA
-  TP1 HOONE TULEPÜSIVUSKLASS
-  0° - 30° HOONE HARJAJOONE SUUND JA SOOVITUSLIK KATUSEKALLE
-  PLANEERITAV TULEMÜÜR
-  PLANEERITAV LINNATÄNAV
-  PLANEERITAV TEESERVITUUT
-  KRUNDILE SISSESÕIDUD
-  PLANEERITAV UUS VEETRASS
-  LIKVIDEERITAV VEETRASS
-  LIKVIDEERITAVAD HOONED
-  FOTODE VAATE SUUNAD



80% BT, 20% LP

+15 m abs. k.	1100 m ²	3 tk.
---------------	---------------------	-------

"TURU tn1" 2240 m²
Hoonestusala ca 1140 m²

MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE

BT KAUBANDUS-, TOITLUSTUS- JA TEENINDUSHOONE MAA
LP PARKIMISRAJATISE MAA


KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE VÕI SIHTOTSTARBED		
HOONETE LUBATUD KÕRGUS	HOONETE LUBATUD SUURIM EHITUSE-ALUNE PIND	HOONETE LUBATUD ARV

TURU TN.1 KINNISTU DETAILPLANEERING, Kärdla linn, Hiiumaa, TÖÖ NR. 04 - 108

KOOSKÕLASTUSED:

1.	2.
3.	4.

MÄRKUS. Krundil on põhifunktsiooni teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnovõrgud. Põhiootstarbe kõrval võib projekteerimistingimustega lubada muud sihtotstarvet kuni 5% ulatuses. Detailplaani koostamisel on kasutatud Matto Maakorralduse ja Kinnisvarabüroo OÜ poolt september 2004.a. mõeldistatud "TURU tn.1" (Hiu maakond, Kärdla linn) geodeetilist alusplaani M 1:500, töö nr.MB04_67.

TELLIJA HELEN ULLA	SADAMA tn.15 TELEFON: 463 2024 Reg. Nr. 10058058	KÄRDLA 92412 TELEFAX: 462 2660 RETTER - EH10058058-0001	HIIUMAA E-MAIL: dagopen@hol.ee Muinsuskalts. - E 15/2002 E	 PROJEKTIBÜROO
ARHITEKT-PLANEERIJAJ J. KUUSEMETS PLANEERIJAJ T. ELSTEIN	OBJEKT TURU TN.1 KINNISTU DETAILPLANEERING Kärdla linn, Hiiumaa	JOONIS KORRIGEERITUD DETAILPLAAN		
KOOSTAMISE KUUPÄEV 27.09.2004.a.	VÄLJATRÜKKIMISE KUUPÄEV 22.06.2005.a.	STAAD DP	LEHTI 2	LEHT 2
MÕÖT 1 : 500				