

OTSUS

Kõrgessaare

12. märts 2010 nr

Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Kõrgessaare valla üldplaneeringu, planeerimisseaduse § 3 lõike 2 punktide 1, 2, § 4 lõike 2, § 8 lõike 7, § 9 lõike 11, § 10 lõike 5, § 10 lõike 6, § 10 lõike 6¹, § 10 lõike 7, Kõrgessaare valla ehitusmääruse punktide 4.1.1, 4.1.2, 4.4.1, 4.4.7, 17.1.4, 17.1.5, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, halduskohtumenetluse seadustiku § 9 lõike 1, § 9¹ lõike 1, keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 32, OÜ Duarte Invest poolt 21.jaanuar 2010 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse ja detailplaneeringu eskiisjoonise, Keskkonnaameti kirja 04.veebruar 2010 HLS HLS 6-8/8832-2 alusel ja lähtudes asjaoludest, et

- Kõrgessaare valla üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtfunktsioon Läänemere maaüksusel on riigikaitsemaa, ehituskeeluvööndi ulatus 50 m,
- kinnisasja omandiõigus on riigilt üle läinud eraõiguslikule isikule,
- maaüksusel paiknevad endised riigikaitsehooned ja rajatised, millest üks hoone paikneb ehituskeeluvööndis,
- maaüksus piirneb Kõpu looduskaitsealaga,
- planeeritaval maaüksusel on tõenäosus III kaitsealuste liikide levikuks : nõmme-tähniksinitiib (*Maculinea arion*), aaskarukell (*Pulsatilla pratensis*), müürkevadik (*Draba muralis*) ja tumepunane neiuvaip (*Epipactis atrorubens*),
- detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ja maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ja võttes arvesse Kõrgessaare Vallavalitsuse seisukohad, et
- riigikaitsemaa sihtotstarbe ja Kõrgessaare valla üldplaneeringu muutmine maakasutuse sihtotstarbe osas on mõistlik, kuna tegelik maakasutus ei ole enam seotud riigikaitse tagamisega,
- arvestades piirkonna olemasolevat ja kehtestatud detailplaneeringutega määratud võimalikku maakasutust ja perspektiivset Kalana sadama arengut, on maaüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks mõistlik,
- keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik, kuna hoonete rekonstrueerimine ja püstitamine ning tehnovõrkude rajamine toimub olemasoleval õuealal, Kõrgessaare Vallavolikogu otsustab :

- 1.Algatada Kõrgessaare valla Kalana küla Läänemere kinnistu detailplaneeringu koostamine ehitusõiguse määramiseks ja Kõrgessaare valla üldplaneeringu muutmiseks.
- 2.Nõustuda Kõrgessaare Vallavalitsuse poolt koostatud lähteseisukohtadega (lisa 1).
- 3.Mitte algatada Kõrgessaare valla Kalana küla Läänemere kinnistu keskkonnamõju strateegilist hindamist seoses kinnistu detailplaneeringu koostamisega.
- 4.Vallavalitsusel sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga leping detailplaneeringu koostamise finantseerimiseks.
- 5.Otsus jõustub teatavastegemisest.
- 6.Otsuse peale on õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul korralduse teatavastegemisest alates.

Aili Küttim
Vallavolikogu esimees

Kõrgessaare Vallavalitsuse lähteseisukohad Läänemere kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

1.Detailplaneeringu koostamise alused

- OÜ Duarte Invest poolt esitatud taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks ja detailplaneeringu eskiisjoonis,
- Kõrgessaare Vallavolikogu otsus Läänemere kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta,
- Kõrgessaare Vallavalitsuse ja detailplaneeringu koostamise algatamise taotleja vaheline leping detailplaneeringu koostamise finantseerimiseks,
- Kõrgessaare valla ehitusmäärus,
- Kõrgessaare valla üldplaneering,
- Hiiu maakonnaplaneering,
- Hiiu maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused",
- looduskaitseeadus,
- planeerimiseeadus,
- veeseadus,
- ehitusseadus,
- muud ehitamist ja planeerimist reguleerivad õigusaktid.

2.Planeeringuala asukoht, kinnisomand

Detailplaneeringu alana mõistetakse Hiiumaa Kõrgessaare valla Kalana küla Läänemere kinnistut. Planeeritava kinnistu andmed :

- katastritunnus : 39201:001:3560,
- maaüksuse suurus : 1,16 ha,
- omanik : OÜ Duarte Invest,
- katastriüksuse sihtotstarve : riigikaitsemaa,
- kinnistusraamatu registriosa : 646033.

Planeeritaval maaüksusel paiknevad ehitised : diislihoone, teenistushoone, prozhektorihoone, vaatlustorn.

3.Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

3.1.Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

- Planeeritava maaüksuse sihtotstarbe muutmine riigikaitsemaast elamumaaks.
- Planeeritavale krundile uue hoonestuse planeerimine, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine.
- Heakorra ja haljastuse, juurdepääsude ja parkimiskorralduse, tuletõrjervee ning tehnovarustuse lahendamine.
- Kehtivate kitsenduste väljaselgitamine, vajadusel täpsustamine, muutmine või uute kitsenduste ette nägemine.

3.2.Arvestamisele kuuluvad alusdokumendid

- Kõrgessaare valla üldplaneering.
- Kõrgessaare valla ehitusmäärus.

3.3.Üldplaneeringujärgsed elamuehituslikud nõuded ja soovitused

-Täielikult või osaliselt metsastatud alal tuleb säilitada vähemalt 50% metsamaa pinnast, lubatud on täiendavate puude ja põõsaste juurdeistutamine.

-Säilitada mets hoonestatud ala ümber.

-Päärdeaiad võib rajada mõõda krundipiire või krundipiiridest sissepoole. Võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi olla kõrgemad kui 2,0 meetrit, keelatud on rajada üle 1,6 m kõrguseid kivi- ja puitaedu.

-Kallasraja ulatuses ei tohi rajada aedu.

-Kahe maja miinimumkaugus 20 m.

-Hoonestuse kaugus krundi piirist minimaalselt 5 meetrit.

-Hoonete projekteerimisel eelistada naturaalseid materjale.

3.4.Planeeringualal kehtivad kitsendused

-III kategooria kaitsealuste liikide levikuala.

-Läänemere ehituskeeluvöönd, kaitsevöönd, piiranguvöönd.

3.5.Nõuded detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks

-Detailplaneeringu koostamise korraldajaks ja tellijaks on Kõrgessaare Vallavalitsus.

-Detailplaneeringu toimik koosneb seletuskirjast ja joonistest : olemasolevat olukorda kajastav tugiplaan, detailplaan koos kõige planeeritava tegevuse ja kitsendustega, vähemalt üks planeerimislahendust kujutav 3-mõõtmeline joonis või fotomontaaž. Planeeringujoonised koostada mõõtkavas M 1:500, asendiskeem planeeritava ala tähistamisega M 1:5000.

-Detailplaneeringu põhijooniste koostamisel kasutada digitaalset kahemõõtmelist L-Est 97 koordinaatsüsteemis geodeetilist alusplaani, mis ei tohi olla vanem kui kolm aastat.

-Detailplaneeringu joonistel kasutatavad tingmärgid ja planeeritava maakasutuse sihtotstarve esitada soovituslikult keskkonnaministeeriumi poolt 2002 aastal väljastatud käsiraamatu "Planeeringute leppemärgid" järgi.

-Planeeringu koostamise raames analüüsida piirkonna olemasolevat hoonestust, liikluskorraldust ja haljastust.

-Planeeritavale hoonestusele määrata stiililised, mahulised ja asukohalised nõuded või soovitused.

-Näidata ja/või kirjeldada säilitatav, likvideeritav kui planeeritav kõrg- ja madalhaljastus ja haljastuse üldised põhimõtted.

-Planeeritavad tehnovõrgud lahendada vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Planeeringujoonisele kanda tehnovõrkudest ja -rajatistest tulenevad kaitsevööndite ulatused.

-Näidata ja/või kirjeldada tuletorje veevarustus ja päästetehnika ligipääs.

-Esitada tekkivate jäätmete prognoos ja käitlemise ettepanekud vastavalt kehtivatele jäätmekäitlust puudutavatele dokumentidele.

-Esitada planeeritavast tegevusest tuleneva võimaliku keskkonnamõju hinnang ja keskkonnakaitselised abinõud.

-Määrata krundile juurdepääs, esitada parkimiskorralduse ettepanek. Parkimine lahendada krundisisiselt.

-Vajadusel esitada ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja servituutide seadmiseks.

-Esitada ettepanekud kuritegevuse riske vähendavate tingimuste seadmiseks.

3.6.Detailplaneeringu kooskõlastamine

-Detailplaneering kooskõlastada enne vastuvõtmist Lääne-Eesti Päästkeskusega, Keskkonnaametiga, tehnovõrkude valdajatega, planeeritava kinnisasja omanikuga, juurdepääsuservituudiga koosmavate kinnisasjade omanikega.

-Kooskõlastused riigiasutusega hangib Kõrgessaare Vallavalitsus, kooskõlastused eraõiguslike isikutega hangib detailplaneeringu koostaja.

3.7.Detailplaneeringu omavalitsusele esitamine

Kõrgessaare Vallavalitsusele esitada vastuvõtmiseks kooskõlastatud täismahus planeeringu üks paber kandjal eksemplar (kõiteformaad A4) ja üks digitaalne eksemplar (failiformaadid .dwg, .dgn, .doc, .xls, .pdf). Peale planeeringu kehtestamist esitada täiendavalt kolm täismahus paber kandjal eksemplari.

Lähteseisukohad koostas :

Arno Kuusk

Kõrgessaare Vallavalitsus

Ehitusnõunik

arno@korgessaare.hiumaa.ee

Arutatud: vallavalitsuses 23.02., 04.03.

Maa-, ehitus- ja heakorrakomisjonis 01.03. - esitada volikogule vastuvõtmiseks

Eelarve- ja majanduskomisjonis 03.03. - esitada volikogule vastuvõtmiseks