

OTSUS

Kõrgessaare

11. veebruar 2011 nr

Detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Kõrgessaare valla üldplaneeringu, planeerimisseaduse § 3 lõike 2 punkti 1, § 10 lõigete 5, 6¹ ja 7, Kõrgessaare valla ehitusmääruse punktide 4.4.2, 4.5.5, 17.1.4, 17.1.5, 17.1.9, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, halduskohtumenetluse seadustiku § 9 lõike 1, § 9¹ lõike 1, keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 3 punkti 2, § 35 lõike 1, 06.september 2010 Jaan Alliksoo poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse ning asjaolude, mille järgselt paikneb planeeritav 0,55 ha suurune Kastani maaüksus Kõrgessaare-Mudaste hoiuala territooriumil, Kõrgessaare valla üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtfunktsioon Kastani maaüksusel on elamumaa, taotletava detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on planeeritavale maaüksusele ehitusõiguse määramine vaatetorni püstitamiseks ja maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine elamumaast ärimaaks, ja Keskkonnaameti 03.detsember 2010 kirja nr HLS 6-8/43307-2 alusel ning arvestades Reigi küla Kastani maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus sätestatud ning Kõrgessaare Vallavalitsuse seisukohta, mille kohaselt on Kastani maaüksusel olemasoleva vaatetorni säilimine ja samal ajal uue vaatetorni püstitamine võimalik vaid läbi detailplaneeringu koostamise, Kõrgessaare Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Algatada Reigi küla Kastani maaüksuse detailplaneeringu koostamine maaüksuse ehitusõiguse määramiseks ja Kõrgessaare valla üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtfunktsiooni muutmiseks.
2. Nõustuda Kõrgessaare Vallavalitsuse poolt koostatud Reigi küla Kastani maaüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega (lisa 1).
3. Mitte algatada Reigi küla Kastani maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
4. Otsus jõustub teatavastegemisest.
5. Otsuse peale on õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul otsuse teatavastegemisest alates.

Aili Küttim
Vallavolikogu esimees

Arutatud: Vallavalitsuses 27.01. ja 03.02.2011 - esitada volikogule
Maa-, ehitus- ja heakorralduskomisjonis 02.02.2011 - esitada volikogule
Eelarve- ja majanduskomisjonis 02.02.2011 - esitada volikogule

Reigi küla Kastani maaüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja alusmaterjalid

- Kõrgessaare valla üldplaneering (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17.01.2003 määrusega nr 05);
- Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering “Maakasutusreegite ja ehitustingimuste määramine” (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 9);
- Jaan Alliksoo 06.september 2010 esitatud taotlus Reigi küla Kastani maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks;
- projekteerimistingimused vaadetornide projekteerimiseks: Kõrgessaare Vallavalitsuse 15.august 2008 korraldus nr 253 ning 26.november 2009 korraldus nr 336.

2. Planeeringuala ja kinnisasja andmed

Detailplaneeringu planeeringualana mõistetakse Hiiumaa Kõrgessaare valla Reigi küla Kastani maaüksust ja sellega piirnevat lähiala.

Planeeritava maaüksuse andmed (11.10.2010 seisuga) :

- maakond : Hiiumaa
- omavalitsus : Kõrgessaare vald
- asustusüksus : Reigi küla
- lähiaadress : Kastani
- tunnus : 39201:004:3190
- sihtotstarve : elamumaa 100%
- pindala : 0,55 ha;
- registriosa : 323033
- olemasolevad ehitised : elamu, ca 30 m kõrgune vaadetorn
- omanikud : Jaan Alliksoo, Aet Alliksoo

3. Kehtivad kitsendused

Kinnisasja kasutusõiguse kitsendused :

- kinnistu paikneb Kõrgessaare-Mudaste hoiuala territooriumil
- isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ kasuks
- kinnistu on koormatud looduskaitseseaduse § 16 lõikes 5 sätestatud ostueesõigusega Eesti Vabariik kasuks.

4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

Üldosa

Kastani maaüksuse detailplaneeringu koostamisel loetakse detailplaneeringust huvitatud isikuks detailplaneeringu koostamise taotleja Jaan Alliksoo, kellega Kõrgessaare Vallavalitsus sõlmib halduslepingu detailplaneeringu koostamise finantseerimiseks.

Detailplaneeringu koostamise peamised eesmärgid on määrata Kastani maaüksusele ehitusõigus uue vaatetorni püstitamiseks ja muuta Kõrgessaare valla üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsioon elamumaa osaliselt ärimaaks.

Detailplaneeringu koostamisele tuleb peale detailplaneeringu koostamise algatamist koheselt asuda.

Planeeritava maaüksuse kruntideks jaotamine

Koostatav detailplaneering olemasoleva ca 0,55 ha suuruse Reigi küla Kastani maaüksuse jaotamist ette ei näe.

Krundid ehitusõigus

Reigi küla Kastani maaüksusele määrata ehitusõigus olemasoleva ja kavandatud vaatetorni ning vajadusel olemasolevat elamut teenindavate hoonete püstitamiseks. Maksimaalne ehitiste arv koos olemasolevate ja kavandatavatega ehitistega kuni kuus.

Planeeritud ehitiste ehitusaluse pinna määramisel lähtuda maaüksuse pindalast, ehitistele kehtivatest tuleohutusnõuetest ja kujadest ning elu- ja ärihoonetele esitatavatest nõuetest.

Krundile määratava maakasutuse sihtotstarbe osas määrata torni ja selle lähiümbruse maa-ala teenindamiseks sihtotstarbeks minimaalselt 10% ärimaa, ülejäänud maakasutuse sihtotstarve elamumaa.

Krundid hoonestusala

Hoonestusala paiknemise ja suuruse määramisel lähtuda Kõrgessaare valla üldplaneeringust ning teemaplaneeringust "Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine", maaüksuse piiridest ja pindalast, ehitistele kehtivatest tuleohutusnõuetest ja kujadest ning elu- ja ärihoonetele esitatavatest nõuetest.

Liiklus- ja parkimiskorraldus

Sõidukite liikumiseks kasutada olemasolevat juurdepääsuteed, mis kulgeb planeeritava maaüksuseni 12163 Reigi küla teelt läbi Kalda, Suurekivi ja Kordoni maaüksuste ja mis on Kõrgessaare valla üldplaneeringuga määratud avaliku kasutusega teeks.

Olemasolev juurdepääsutee tuleb laiendada minimaalselt 3,5 m laiuseks, tee peab olema aastaringiselt avatud ja hooldatud. Olemasolevale teele tuleb planeerida vajalik arv möödasõite võimaldavaid "taskuid", nende asukohad ja rajamise tingimused tuleb täpsustada koostöös teed omavate kinnisasjade omanikega.

Olemasoleva ja planeeritava vaatetorni teenindamiseks näha ette parkimiskohad vähemalt 10 sõiduautole ja 2 bussile. Sõidukite parkimine lahendada planeeritava maaüksuse piires, kui see ei ole võimalik, siis määrata parkimiskohad ja rajamise tingimused naabermaaüksustele koostöös nende kinnisasjade omanikega. Olemasoleva elamu juurde näha minimaalselt kaks sõiduauto parkimiskohta.

Detailplaneeringus esitada lahendus kergliiklusteede või -radade paiknemise kohta planeeringualal.

Haljastus ja heakorrastus

Maaüksusel tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust, puude võimalik raie ning metsa-ala hooldus peab olema kooskõlas hoiuala seatud eesmärkidega ja toimuma vastavalt seadustes ning eeskirjades määratud tingimustele. Uue haljastuse planeerimisel arvestada maaüksusel paiknevate hoonete arvu, sihtotstarbega ning taimestiku paiknemise ja maa-ala geoloogia eripäradega ning ilmastikukindlusega. Planeeringus esitada kavandatava haljastuse rajamise põhimõtted.

Maaüksusel tuleb korraldada maaüksusel toimuva tegevuse tulemusena tekkivate jäätmete kogumine ja sorteerimine, kinnistuomanik peab sõlmima regulaarse jäätmeveo tagamiseks lepingu jäätmevedajaga. Planeeringus esitada tekkivate jäätmete prognoos (eelkõige arvestades kavandatavat äritegevust) ja ettepanekud jäätmekäitlust puudutavate

võimaluste osas.

Kujad

Ehitiste ja tehnovõrkude kujade määramisel lähtuda kehtivatest normidest ja standarditest, täiendavaid piiranguid lähteseisukohtadega ei määrata.

Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad määrata kavandatavate ehitiste lähedusse, asukohad kooskõlastada eelnevalt tehnovõrkude valdajatega.

Planeeringuga määrata olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude kaitse- ja sanitaarkaitsevööndid ning kujad.

Keskkonnatingimused

Planeeringuala paikneb Kõrgessaare-Mudaste hoiualal, millest lähtuvalt tuleb planeeringus välja tuua erinevate osapoolte seadusjärgsed õigused ja kohustused tegevuste planeerimisel hoiuala territooriumil.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda. Keskkonnatingimuste määramisel võtta muuhulgas arvesse Hiiumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" soovitusi ja nõudeid.

Hoonete arhitektuurinõuded

Krundile uute ehitiste kavandamisel lähtuda piirkonna olemasolevast hoonestusest ning hoonestuse kavandatavatest funktsioonidest. Kavandatavad ehitised planeerida nii arhitektuurselt kui materjalikasutuselt lihtne ja keskkonnasõbralik.

Servituudid

Kuna juurdepääs planeeritavale maaüksusele on Kõrgessaare valla üldplaneeringuga avaliku kasutusega eratee kaudu määratud, siis puudub vajadus servituutide määramiseks.

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Ehitustegevuse perioodil piirata maa-ala ajutise piirdega.

Peale ehitustööde lõppu näha krundile ette sobilikust ehitismaterjalist statsionaarne piire, mille sissepääsukoht (värav) peab olema selgelt eristatav.

Osaliselt või täielikult kasutada hoonete ümbruse valgustamiseks liikumisele reageerivaid valgusteid.

5. Detailplaneeringu koostamine, vormistamine ja vastuvõtmiseks esitamine

- Detailplaneering koostada kuni kolme aasta vanusele reaalselt olemasolevat olukorda kajastavale geodeetilisele alusplaanile (M 1:500). Alusplaani mõõdistamise teostaja ja koostamise aeg peavad olema joonistele märgitud.
- Planeeringu toimiku formaat A4; toimik koosneb seletuskirjast, olemasolevat olukorda kajastavast tugiplaanist ja vähemalt ühest planeerimislahendust kujutavast joonisest.
- Planeeringujoonised koostada mõõtkavas M 1:500.
- Kavandatavad tehnovõrgud ja -rajatised lahendada vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Planeeringuga määrata tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid.
- Planeeringulahenduse selgemaks esitluseks avaliku väljapaneku ja vajaduse avaliku arutelu jooksul, koostada ja esitada ruumiline planeeringulahenduse illustratsioon (3-mõõtmeline joonis või makett).
- Omavalitsusele esitada vastuvõtmiseks nõutud eraõiguslike isikute kooskõlastustega detailplaneeringu paber kandjal toimik ja andmekandjal

planeeringu koostamise failid (sobilikud failiformaadid .pdf, .dgn, .dwg, .xls, .rtf).

6. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneeringu kooskõlastab riigiasutustega Kõrgessaare Vallavalitsus, eraõiguslike isikute kooskõlastused hangib huvitatud isik või planeeringu koostaja.

Kastani maaüksuse detailplaneering kooskõlastada enne vastuvõtmist :

- huvitatud isik ja planeeritava kinnisasja mõlemad omanikud;
- Kordoni, Pihlaka, Suurekivi ja Kalda maaüksuste omanikud;
- Lennuamet;
- Lääne-Eesti Päästkeskus;
- Keskkonnaamet;
- Lääne Regionaalse Maanteeameti Kärkla esindus;
- tehnovõrkude valdajad.

Aili Küttim

Vallavolikogu esimees