O T S U S

Kõrgessaare 12. august 2011 nr

Detailplaneeringu koostamise algatamine

Kõrgessaare valla üldplaneeringu, üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“, Planeerimisseaduse § 3 (2) 1), § 4 (2), § 8 (7), § 10 (5), § 10 (6)[1], § 10 (7), Kõrgessaare valla ehitusmääruse punktide 4.1.1, 4.4.6, 17.1.4, Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 (1), § 31 (5), Halduskohtumenetluse seadustiku § 9 (1), § 9[1] (1) alusel ning lähtudes asjaolust, et

- ca 0,39 ha suurune Indreku maaüksus paikneb Kõrgessaare valla üldplaneeringujärgses detailplaneeringu koostamise kohustusega alas;
- Kõrgessaare valla üldplaneering on määranud planeeritava maaüksuse juhtfunktsiooniks riigikaitsemaa;
- detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on planeeritava maaüksuse üldplaneeringujärgne juhtfunktsiooni muutmine ja krundi ehitusõiguse määramine muuseumihoone ja abihoonete püstitamiseks,

ning võttes arvesse Kõrgessaare Vallavalitsuse seisukohad planeeringu algatamise osas, mille järgi:

- Kõpu majaka lähiümbrusesse on uue avaliku huviga turismiobjekti rajamine põhjendatud ja mõistlik;
- hoonestatud piirkonda uue krundi planeerimine amortiseerunud hoonete asemele ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus ning keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamiseks vajadus puudub,

Kõrgessaare Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Algatada Kõrgessaare valla Mägipe küla Indreku maaüksuse detailplaneeringu koostamine üldplaneeringuga määratud juhtfunktsiooni muutmise ning krundi ehitusõiguse määramise eesmärgil.

2. Kinnitada Indreku maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1).

3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

4. Kaebuse otsuse tühistamiseks võib halduskohtule esitada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates.

Aili Küttim

Vallavolikogu esimees

Arutatud: Vallavalitsuses 28.07. ja 04.08. - esitada volikogule

Maa-, ehitus- ja heakorrakomisjonis 02.08. - esitada volikogule

Eelarve- ja majanduskomisjonis 02.08. - esitada volikogule

Lisa 1
Kõrgessaare Vallavolikogu
12.august 2011 korraldus nr

Mägipe küla Indreku maaüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja materjalid

- Kõrgessaare valla üldplaneering *(kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17.jaanuar 2003 määrusega nr 05)*
- Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ *(kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12.november 2010 määrusega nr 9)*
- MTÜ Vandiraiuja taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

2. Planeeringuala ja kinnisasja andmed

Detailplaneeringu planeeringualane mõistetakse Hiiumaa Kõrgessaare valla Mägipe küla Indreku maaüksust ja sellega piirnevat lähiala.

Planeeritava maaüksuse andmed:

- maakond Hiiumaa
- omavalitsus Kõrgessaare
- asustusüksus Mägipe
- lähiaadress Indreku
- katastritunnus 39201:001:3670
- sihtotstarve riigikaitsemaa 100%
- pindala 0,39 ha
- registriosa 645533
- omanik OÜ Comsys

3. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

Üldosa

Indreku maaüksuse detailplaneeringu koostamisel loetakse detailplaneeringust huvitatud isikuks detailplaneeringu koostamise algatamise taotleja MTÜ Vandiraiuja, kelle esindaja juhatuse liikme Harda Roosnaga Kõrgessaare Vallavalitsus sõlmib halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise osaliseks üleandmiseks.

Detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk on Indreku maaüksuse üldplaneeringuga määratud riigikaitsemaa juhtfunktsiooni muutmine ning ehitusõiguse määramine muuseumihoone ning abihoonete püstitamiseks.

Detailplaneeringu koostamisele tuleb peale detailplaneeringu koostamise algatamist koheselt asuda.

Planeeritava maaüksuse kruntideks jaotamine

Koostatav detailplaneering maaüksuse jaotamist ette ei näe.

Krundi ehitusõigus

Planeeritavale maaüksusele määrata ehitusõigus kokku kuni kolme hoone püstitamiseks. Senine maakasutuse juhtfunktsioon muuta riigikaitsemaast sotsiaalmaaks. Detailplaneeringujärgseks maa sihtotstarbeks määrata ärimaa ja sotsiaalmaa, osakaal panna paika vastavalt protsentuaalsele krundikasutusele.

Detailplaneeringus tuleb eraldi määrata:

- hoonete suurim lubatud ehitusalune pind
- maapealsete ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind *(sh kaetud ja katmata terrassid jms)*

Hoonete ja ehitiste suurimate ehitusaluste pindade määramisel lähtuda maaüksuse pindalast, looduslikust situatsioonist, ehitistele kehtivatest tuleohutusnormidest, Kõrgessaare valla üldplaneeringust ja üldplaneeringu teemaplaneeringust „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“.

Krundi hoonestusala
Hoonestusala paiknemise ja suuruse määramisel lähtuda maaüksuse pindalast ja piiridest, Kõrgessaare valla üldplaneeringust ja üldplaneeringu teemaplaneeringust „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“, ehitistele kehtivatest tuleohutusnõuetest ja kujadest.

Liiklus- ja parkimiskorraldus
Sõidukite liikumiseks kasutada juurdepääsuks olemasolevat Kõpu majaka ning Kõpu-Suurepsi vahelist teed. Tee juurdepääsulõik, mis paikneb Mäe maaüksusel, näha ette avalikuks kasutuseks.
Kõik sõiduteed, nii olemasoleva kui planeeritavad, peavad olema minimaalselt 3,5 m laiused, aastaringselt avatud ja hooldatud.
Planeeritavale krundile näha ette piisavalt parkimiskohti planeeritud muuseumihoone tarbeks (parkimiskohad külastajatele, invaliididele, bussidele).

Haljastus ja heakorrastus
Uue haljastuse planeerimisel arvestada maaüksusel paiknevate ning planeeritud hoonete arvu, sihtotstarbega ning taimestiku paiknemise ja maa-ala geoloogia eripäradega ning ilmastikukindlusega. Planeeringus esitada kavandatava haljastuse rajamise põhimõtted.
Maaüksusel korraldada kavandatud tegevuse tulemusena tekkivate jäätmete kogumine ja sorteerimine. Planeeringus esitada tekkivate jäätmete prognoos ja ettepanekud jäätmekäitlust puudutavate võimaluste osas *(prügikonteineri asukoht jms)*.

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

Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad
Elektri- ja sidevõrguga liitumiseks või olemasolevate võimsuste suurendamiseks taodelda võrguvaldajatelt tehnilised tingimused. Kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad määrata kavandatavate ehitiste lähedusse, asukohad kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega.
Planeeringuga määrata olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude kaitse- ja sanitaarkaitsevööndid ning kujad. Piirkonna põhjavesi on kaitstud.
Kui rajatakse ühine puurkaev mitme kinnistu peale või hakatakse kasutama mõne olemasoleva puurkaevu vett, tuleb planeeringus vajadusel ette näha puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamine.

Keskkonnatingimused
Mägipe küla ja sh planeeritav maaüksus kuuluvad Hiiu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi I klassi Kõpu-Ojaküla-Ülendi väärtuslike maastike hulka.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu hooldussoovitused:
- *Teeäärsete hoonete renoveerimisel ja uusehitiste püstitamisel on soovitav arvestada vana külastruktuuri ning ehitustraditsioonidega. Hooned tuleb hoolikalt maastikku sobitada.*
- *Soodustada tuleks kiviaedade taastamist ja korendusaedade ehitamist. Jätkata endise Kõpu mõisakeskuse varemete ja pargi korrastamist.*
- Ajaloolist huvi pakkuvaid objekte tuleks paremini eksponeerida.

Ehitustegevuse perioodil ega selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Hoonete arhitektuurinõuded
Krundile uute ehitiste kavandamisel lähtuda piirkonnas olulisest Kõpu majakast ja selle kõrval paiknevatest endise majakavahi hoonestusest ning hoonestuse kavandatud funktsioonidest.
Planeeritud hooned kavandada arhitektuurselt kui materjalikasutuselt keskkonnasõbralikud ning lihtsad.

Servituudid
Tee juurdepääsulõik, mis paikneb Mäe maaüksusel, näha ette avalikuks kasutuseks.
Tehnovõrkude valdajate kasuks näha vajadusel ette isiklik kasutusõigus.

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
Ehitusperioodil tuleb ehitusobjekti maa-ala piirata ajutiste piiretega. Peale ehitustööde lõppu näha võimalusel ja vajadusel krundile sobilikust ehitusmaterjalist statsionaarne piire, mille sissepääs *(värav)* peab olema selgelt eristatav.
Hoonete ja õueala välisvalgustus planeerida osaliselt või täielikult liikumisele reageerivana.

4. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Omavalitsusele esitatud detailplaneeringu kooskõlastab riigiasutustega Kõrgessaare Vallavalitsus, eraõiguslike isikute kooskõlastused hangib huvitatud isik või planeeringu koostaja.
Indreku maaüksuse detailplaneering kooskõlastada enne omavalitsusele esitamist:

- huvitatud isik MTÜ Vandiraiuja esindaja
- omaniku OÜ Comsys esindaja
- Muinsuskaitseamet
- Lääne-Eesti Päästekeskus
- tehnovõrkude valdajad

5. Detailplaneeringu koostamine, vormistamine ja vastuvõtmiseks esitamine

- Detailplaneering koostada olemasolevat olukorda kajastavatle geodeetilisel alusplaanile M1:500. 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. Planeeringulahenduse selgemaks esitluseks avaliku väljapaneku ja arutelu jooksul tuleb planeeringu lisana esitada ruumiline planeeringulahenduse illustratsioon (3D joonis või makett).
- Planeeringujoonised koostada mõõtkavas M1:500.
- Kavandatud tehnovõrgud ja -rajatised lahendada vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Määrata tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid.
- Omavalitsusele esitada vastuvõtmiseks eraõiguslike isikute kooskõlastustega detailplaneeringu paberkandjal toimik ja andmekandjal planeeringu koostamise failid *(sobilikud failiformaadid .pdf, .dgn, .dwg, .xls, .rtf).*

Aili Küttim
Vallavolikogu esimees