

Virtsu aleviku Tallinna mnt 15b ja 17 kinnistute detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Planeeringuala, olemasolev olukord

Planeeringualaks on Virtsu aleviku Tallinna mnt 15b (katastritunnus 19502:003:0058, sihtotstarve 100% ärimaa) ja 17 (19502:003:0222, sihtotstarve 100% elamumaa). Planeeringuala piirneb põhjas merega, idas hoonestamata maatulundusmaaga ja 1 hoonestatud elamukrundiga, lõunas Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare riigimaantee (Tallinna maantee), läänes hoonestatud 2 ärimaa ja 1 elamumaa sihtotstarbega krundiga.

Planeeringuala on hoonestatud.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutavalt Tallinna maanteelt (Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare riigitee nr 10).

Planeeringuala asub ülejusalade Virtsu riskipiirkonnas.

Planeeringuala ei asu looduskaitsealal ega hoiualal. Planeeringuala piirneb põhjaküljel Väinamere hoiualaga (registrikood KLO2000241), Natura 2000 Väinamere linnualaga (registrikood RAH0000133) ja Natura 2000 Väinamere loodusalaga (registrikood RAH0000605). Nimetatud alade kaitse-eesmärgiks olevaid elupaigatüüpe ja liike ei ole Eesti Looduskaitse Infosüsteemi (EELIS) andmetel planeeringualal registreeritud, samuti pole andmed alade kaitse-eesmärgiks olevate liikide esinemise kohta. Planeeringuala merega piirnevale põhjaosale ulatub Natura elupaik, põhitüüp 1630*. DP ala asub piirkonnas, kus on inventeeritud II kategooria kaitsealuse loomaliigi põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*) elupaik.

Planeeringualal teadaolevalt muinsuskaitsealuseid objekte ja riigi kaitse all olevad kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte ei ole.

2. Kehtivad planeeringud

2.1. Lääne maakonna planeering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 22.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/70).

2.1.1. Planeeringuala asub väljapool maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumikalasid ja rohekoridore ning väärtuslikke maastikke.

2.2. Hanila valla üldplaneering (kehtestatud Hanila Vallavolikogu 17.12.2003.a määrusega nr 32).

2.3. Planeeringualaga piirneb Virtsu Tallinna mnt 15a ja 15b detailplaneering (tunnistatud Tallinna mnt 15b osas kehtetuks Lääneranna Vallavolikogu 14.12.2023 otsusega nr 156).

3. Vastavus üldplaneeringule

3.1. Kehtiva Hanila valla üldplaneeringu järgi on planeeritav ala juhtsihtotstarbeks elamumaa. Üldplaneeringus on planeeringualast läände jääva maa sihtotstarbeks on reserveeritud ärimaa,

idapoolle jääva maa sihtotstarbeks elamumaa. Üldplaneeringu seletuskirja p 5.2.1. „Territooriumite põhiotstarvete ja neile vastavad lubatud katastriüksuse sihtotstarvete liigid” järgi on üldplaneeringus määratletud elamumaa põhisihtotstarbega alal lubatud ärimaa sihtotstarbega katastriüksused.

3.2. Virtsu Tallinna mnt 15b ja 17 detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, milleks on krundi minimaalsuuruse vähendamine.

4. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

4.1. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse § 125 lõikest 1, mille järgi on detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

4.2. Detailplaneeringu ülesandeks on Virtsu aleviku Tallinna mnt 15b ja 17 katastriüksuse (katastritunnus 19502:003:0058 ja 19502:003:0222) jagamine kuni viieks (5) elamumaa ja ärimaa ning üheks (1) transpordimaa sihtotstarbega krundiks, kruntide sihtotstarbe, hoonestusala, juurdepääsu ja taristu lahendamine ning ehitusõiguse määramine. Kruntide suurus ja paiknemine selgitatakse välja planeeringu koostamise käigus.

5. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 toodud asjakohaste ülesannete täitmine, kruntide ehitusõiguse ning kasutamise sihtotstarvete määramine.

6. Seisukohad detailplaneeringu lahenduse koostamiseks

6.1. Planeeringualal on lubatud kuni 6 krunti.

6.2. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas ruumis ja naaberkinnisasjadel. Planeeringulahendus peab lähtuma üldplaneeringust ja maakonnaplaneeringust, olema kooskõlas hea ehitustavaga, arvestama avalike ja kaasatavate isikute huvidega. Detailplaneeringu koostamise ajal tuleb vajadusel läbi viia vajalikud uuringud ja analüüsid.

6.3. Kavandatava hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema heatasemeline ja sobituma keskkonda. Lubatud hoonete kõrgus kuni 10 m maapinnast, lubatud kuni 2 korrust. Katuse harjajoon lahendada detailplaneeringuga, lubatud katusekalle 0 – 45°, eelistatud viilkatus. Välisviimistluses on eelistatud krohv, puit, looduslik kivi.

6.4. Planeerida hoonestusala ja ehitiste asukohad kompaktselt, olemasolevat taristut võimalikult kasutavalt ning keskkonda võimalikult vähe häirivana.

6.5. Liikluskorraldus.

6.5.1. Kavandada juurdepääs planeeringualale Tallinna maanteelt kasutades eelistatult olemasolevaid teelt mahaõituseid.

6.5.2. Hoonestusala, hoonete, rajatiste, tehnovõrkude ja piirete asukohad valida selliselt, et oleks tagatud liiklusohutus, tee hooldamine, sh lumetõrje.

6.5.3. Parkimine lahendada planeeringuala ja kruntide siseselt.

6.5.4. Tagada juurdepääs kallasrajale.

6.5.5. Tagada juurdepääs riigi omanduses olevale Tallinna mnt 21 katastriüksusele (19501:001:0471).

6.6. Võimalikult säilitada vaated merele planeeringualale kavandatavatelt kruntidelt. Võimalikult vältida merevaadete sulgemist planeeringuala naaberkinnisasjadelt.

6.7. Ühendada planeeringuala Virtsu aleviku ühisveevärgi ja -kanalistatsiooniga. Veevarustuse ja reovee käitluse lahendused planeerida vastavalt keskkonnakaitse nõuetele, näha ette meetmed põhjavee, pinnavee ja mere kaitseks. Arvestada, et planeeritav ala asub Virtsu üleujutusohuga alal.

6.8. Detailplaneeringu seletuskirjas ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Sademevete ärajuhtimine hoonetest eelmale ei tohi kahjustada naaberkinnisasju. Lahendada sademevete kogumine, immutamine ja ärajuhtimine võimalikult planeeringuala siseselt.

6.8.1. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

6.8.2. Parklatest kogutav sadevesi peab olema nõuetekohaselt puhastatud.

6.8.3. Sadevee torustik ja kraavid kavandada selliselt, et neile oleks tagatud juurdepääs hilisemaks puhastamiseks ja hoolduseks.

6.8.4. Juhul kui planeeritakse sademeveed suublasse juhtida, peab kavandatu vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (veeseadus (VeeS) § 129 lg 4 ja 5). Kui sademeveest vabanemiseks kasutatakse looduslähedasi lahendusi, nagu rohealad, viibetiigid, vihmaaiad, imbkraavid ja muid lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, siis ei käsitleta seda sademevee suublasse juhtimisena VeeS-i tähenduses.

6.9. Määrata piirete asukohad ja ehitustingimused. Soovitav on kõrghaljastuses ja hekkides kasutada piirkonna looduses levinud taimi. Hekkide kõrgus ei ole piiratud.

6.10. Ehitiste, piirete, sh hekkide asukohad ja kaugus krundi piirist kavandada selliselt nende hilisem hooldus on võimalik kasutades ainult oma kinnisasja.

6.11. Kaaluda kavandatud hoonete ja taristu ehitamise ja hilisema kasutamisega seotud võimalikud õnnetuse- ja avariilukorrad ning näha ette nende vältimise meetmed ja õnnetuste- ja avariilukordade juhtumise puhuks tegutsemisjuhised ja leevendusmeetmed.

6.12. Planeeringuala tuleohutusnõuded näha ette vastavalt kehtivale seadusandlusele, sh siseministri 30.03.2017. a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Sademevett võib koguda tuletõrjeveemahutite või -tiikide täitmiseks.

6.13. Planeeringuala asub üleujutusala Virtsu riskipiirkonnas. Planeeringualast loodes Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare riigiteest (Tallinna mnt) mere poole asuv maa-ala on korduvalt mere poolt üleujutatav. Hoonestuse ja taristu planeerimisel arvestada võimalike kliimamuutustega, sh tormide ja üleujutuste sagenemine, merevee taseme tõus, sademevee koguste suurenemine.

6.13.1. Täpsustada korduva üleujutuse ja kõrgvee ohuga alade ulatus ning arvestada planeeringulahenduses üleujutuse ja kõrgvee esinemisega planeeringualal või selle ümbruses, näidata ennetavad ja leevendavad meetmed ning ehituslikud tingimused, et vältida üleujutustest tingitud kahju keskkonnale, ehitistele, inimeste tervisele.

6.13.2. Näha ette olemasolevate ning kavandatud ehitiste ja taristu rannalähedases vööndis paiknemisest tulenevad riskid (üleujutus, torm, kliimamuutustest tulenev võimalik merevee taseme tõus) ja nendega planeeringulahenduses arvestada.

6.13.3. Majandusliku kahju vältimiseks seada planeeringulahenduses uute põhihoonete esimese korruste põranda lubatavaks madalaimaks ehituskõrguseks vähemalt 3 m, soovituslikult 3,5 m.

6.14. Mulla- ja kaevetööde tegemisel arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. (Muinsuskaitseadus § 31 lg 1).

7. Vajalikud uuringud

7.1. Detailplaneering koostada soovitavalt mitte üle ühe aasta vanusele mõõtkavas 1:500 topogeodeetilisele alusplaanile, millele on kantud planeeringuala, sh kontaktvöönd.

7.2. Täiendavate uuringute vajadus selgub planeeringu koostamise käigus.

8. Keskkonnamõju hindamine

8.1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumine ning eelhindangu koostamine ei ole vajalik keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 ja 2 mõistes, kuna detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei ole vastuolus asjaomaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning ei kavandata KeHJS § 6 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” toodud tegevusi.

8.2. Planeeringuala piirneb Väinamere hoiuala (registrikood KLO2000241), Natura 2000 Väinamere linnuala (registrikood RAH0000133) ja Natura 2000 Väinamere loodusala (registrikood RAH0000605). Juhul kui planeeringuga ette nähtavad ehitus ja rekonstrueerimistööd toimuvad kaitstavate loodusobjektide läheduses ning võivad eeldatavalt neile mõju avaldada, tuleb Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 15 p 8 alusel anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang tegevuse korral, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti.

9. Detailplaneeringu vormistamine ja koosseis

9.1. Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduse § 3 lõigetes 1-5 sätestatud nõuetele.

9.2. Detailplaneering koostada vastavalt planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavatele nõuetele ning rahandusministeeriumi detailplaneeringute nõustiku soovitudele (<https://planeerimine.ee/dp-noustik/>).

9.3. Detailplaneeringu koosseisus esitada lisana planeeringulahendust illustreeritav ruumiline illustratsioon.

9.4. Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

10. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel

10.1. Detailplaneering koostatakse koostöös ja kooskõlastatakse vastavalt Vabariigi Valitsuse 17.12.2015.a määrusele nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb:

- 10.1.1. Päästeamet,
- 10.1.2. Transpordiamet,
- 10.1.3. Keskkonnaamet.

Muud valitsusasutused, kellega tuleb koostööd teha, selgitatakse välja detailplaneeringu koostamise käigus vastavalt sellele, millised küsimused ja objektid detailplaneeringus käsitlemisele tulevad.

10.2. Planeeringu koostamise menetlusse kaasatakse planeeringuala maaomanikud, planeeringuala naaberkinnisasjade (Tallinna mnt 15, 15a, 21a, 21, Mere pst 1, Jaama tn 3) omanikud ning Maa- ja Ruumiamet. Muud kaasatavad isikud, sealhulgas isikud, kelle huve ja õigusi planeering võib puudutada ning isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisse, selgitatakse välja detailplaneeringu koostamise käigus vastavalt detailplaneeringus käsitletavatele küsimustele.

10.3. Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning teede lahenduse koostöös maa-alal olemasolevate või kavandavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitatakse planeeringu seletuskirjas ning tehnovõrkude omanike või valdajate väljastatud tingimused lisatakse planeeringu koosseisu. Tehnovõrkude valdajad:

- 10.3.1. Elektrilevi OÜ (Imatra Elekter AS, elekter),
- 10.3.2. Telia Eesti AS (side),
- 10.3.3. Matsalu Veevärk AS (ühisveevärk ja -kanalisatsioon).

10.4. Seadusest tulenevad kooskõlastused valitsusasutustelt tuleb saada enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Planeeringu koostamise korraldajal on õigus kooskõlastuste vajadust täpsustada ja täiendada detailplaneeringu menetlemise käigus.

11. Detailplaneeringu koostamise ajakava

Detailplaneeringu koostamise ajakava sätestatakse vajadusel detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmise ja detailplaneeringu koostamise rahastamise lepingu lisana. Ajakava kokku panekul arvestatakse, et see on ligikaudne ning koostatud eeldusel, et detailplaneeringu menetlusel ei ilmne planeeringu koostamist takistavaid või pidurdavaid asjaolusid ning ei teki pikaajalisi planeeringuvaidlusi.

12. Lõppsätted

11.1. Planeeringu koostamise korraldajal on õigus lähteseisukohti täpsustada ja täiendada detailplaneeringu menetlemise käigus.