



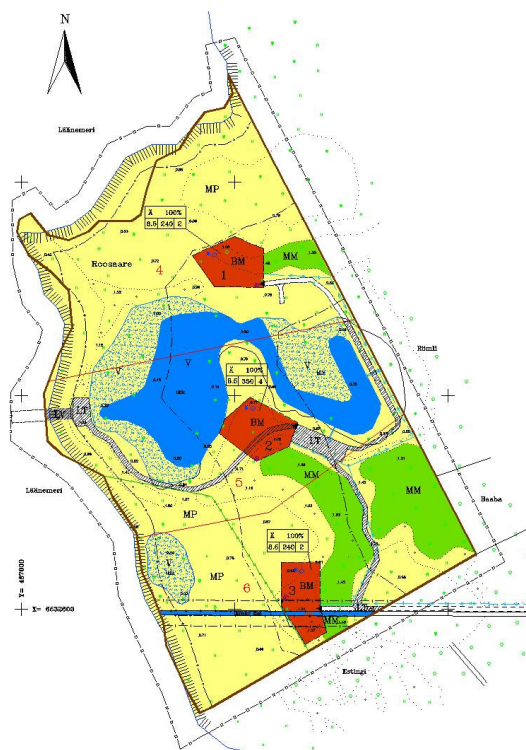
HAAPSALU MAAMÕÕDUBÜROO

Töö nr. 563-2007

ROOSAARE KINNISTU DETAILPLANEERINGU MUUDATUS

Asukoht: Nõmme küla Ridala vald Lääne maakond

Tellijad: Kinnisvaraarenduse teenused OÜ ja Oldsmart OÜ



Koostas:

Priit Tormis

Büroo juhataja:

Ailar Ladva

Haapsalu 2007

Nurme 1
Haapsalu 90505
Reg.nr.10043312

Telefon 47 33052
GSM 56 484745

a/a 10602002854008
Eesti Ühispank
Litsents 57 MA-k (03.08.1994)

SISUKORD

1.	Tiitelleht	
2.	Sisukord	2-3
3.	Seletuskiri	4
3.1.	Eesmärk	4
3.2.	Koostamise alused	4
3.3.	Planeeritava ala olukorra kirjeldus ja asend	4
3.4.	Detailplaneeringu lahendus	5
3.4.1.	Planeeringu lahenduse kirjeldus	5
3.4.2.	Kinnistute ehitusõigus	5
3.4.3.	Olulisemad arhitektuurinõuded	5
3.4.4.	Ehitistevahelised kujad ja keelualad	6
3.4.5.	Juurdepääsuteed ja liikluskorralduse põhimõtted	6
3.4.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	6
3.4.7.	Kinnisomandi kitsendused, servituutide vajadus	6
3.4.8.	Keskkonnakaitse abinõud	6
3.5.	Kommunikatsioonid	7
3.6.	Tuleohutusnõuded	7
4.	Joonised	
4.1.	Asukohaskeem	8
4.2.	Alusplaan M1:2000 (koopia varasemast plaanist)	9
4.3.	Joonis 1 M1:5000 (asendiplaan planeeringu muudatusega)	10
4.4.	Joonis 2 M1:2000 (planeeringu muudatusega)	11
4.5.	Olemasolev olukord planeeringualal	12
4.6.	Planeeringu lahendust illustreeriv joonis	13
5.	Lisad	
5.1.	Olemasolev Roosaare katastriüksuse plaan	14
5.2.	Läänemaa Keskkonnateenistuse arvamus maatulundusmaa jagamise kohta koos maaomanike poolt esitatud skeemi koopiaga	15-16
5.3.	Ridala Vallavolikogu otsus detailplaneeringu muudatuse algatamise kohta	17
5.4.	Lähteülesanne koos lisaga	18-21
5.5.	Teade ajalehes „Lääne Elu“ – planeeringu algatamise kohta	22
5.6.	Koopiad varem kehtestatud (Ridala Vallavolikogu 20.05.2004 otsus nr. 98) Roosaare kinnistu detailplaneeringust	23-34
5.7.	Lääne Maavalitsuse märkused algatamisdokumentide põhjal	35-36
5.8.	Detailplaneeringu muudatuse finantseerimise ja koostamise leping	37-39
5.9.	Naabermaaomanikele saadetud teated	40-41
5.10.	Teade ajalehes „Lääne Elu“ - avalik arutelu planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks	42
5.11.	Eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll	43
5.12.	Eskiislahendust tutvustavast avalikust arutelust osavõtjate nimekiri	44
5.13.	Kooskõlastused	45

SELETUSKIRI

3.1. EESMÄRK

- 1.1. Roosaare kinnistu detailplaneeringu muutmise eesmärk on jagada Nõmme külas Roosaare kinnistu detailplaneeringu alusel (kehtestatud Ridala Vallavolikogu 20.05.2004 otsusega nr. 98, vt. lk. 34) moodustatud 12,1 ha suurune maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus kolmeks iseseisvaks üksuseks. Roosaare kinnistut kaasomandina omavad isikud soovivad jagada kaasomandis oleva kinnistu kolmeks selliselt, et igat ehitusõigusega ärimaad ümbritseks omaette üksusena maatulundusmaa. See võimaldaks praeguse kinnistu jagada kolmeks reaalosaks selliselt, et igal ehitusõigusega ärimaa omanikul tekiks ehitusõigusega ärimaast ja seda ümbritsevast maatulundusmaast oma kinnistu.
- 1.2. Ehitusõigust uutele maatulundusmaa maaüksustele ei määrata ja sihtotstarvet ei muudeta. Uute maatulundusmaa maaüksuste sisse jäävatel ärimaa sihtotstarbega kruntidel säilib varasem lahendus, muudatusi nende kruntide osas ei planeerita.
- 1.3. Tehnovõrkude, rajatiste ja juurdepääsuteede osas säilib endine lahendus, kuid täpsustatakse juurdepääsuteede servituute.

3.2. KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu koostamise aluseks olid:

1. EV Planeerimisseadus;
2. Roosaare kinnistu detailplaneering (vt. lk. 23-34);
3. Läänemaa Keskkonnateenistuse nõusolek (vt. lk. 15-16);
4. Olemasolev katastriüksuse plaan M1:10000 (vt. lk. 14) ning alusplaan M1:2000 (vt. lk. 9);
5. Ridala Vallavolikogu otsus detailplaneeringu muudatuse algatamine (vt. lk. 17);
6. Ridala Vallavolikogu poolt kinnitatud lähteülesanne (lisa Ridala Vallavolikogu otsusele (vt. lk. 18-21));
7. Ajalehes „Lääne Elu“ 20.10.2007.a. ilmunud teade planeeringu algatamise kohta (vt. lk.22).

3.3. PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS JA ASEND

Planeeritav Roosaare kinnistu asub Nõmme külas Ridala vallas Lääne maakonnas Pullapää ja Rohuküla vahelisel alal. Kinnistu piirneb kirdest Römli ja Haaba maaüksusega (maatulundusmaa), kagust Estingi maaüksusega (maatulundusmaa), edelast, läänest ja loodest Läänemerega (Väinamerega). Roosaare maaüksuse edelaosa jääb ~ 2,04 ha ulatuses Natura 2000 alale (Väinamere hoiualale).

Kinnistu koosneb neljast katastriüksusest (maaüksusest):

1. Roosaare – pindala 12,10 ha, sihtotstarve maatulundusmaa, kat. tunnus 67401:001:0233;
2. Roovälja – pindala 2339 m², sihtotstarve ärimaa, kat. tunnus 67401:001:0234;
3. Rootiigi – pindala 2654 m², sihtotstarve ärimaa, kat. tunnus 67401:001:0235;
4. Rooserva – pindala 2417 m², sihtotstarve ärimaa, kat. tunnus 67401:001:0236.

Kolmele ärimaa krundile on Roosaare kinnistu detailplaneeringuga varasemalt (kehtestatud Ridala Vallavolikogu 20.05.2004 otsusega nr. 98, vt. lk. 34) määratud ehitusõigus, neid ühise maaüksusena ümbritseval Roosaare maaüksusel ehitusõigus puudub.

Roovälja maaüksusele on rajatud üks hoone, Rootiigi maaüksusel on hoonete rajamisega alustatud ning Rooserva maaüksus on esialgu veel hoonestamata. Roosaare maaüksusele on rajatud ärimaa kruntidele juurdepääsuks vajalikud teed.

Enamus Roosaare katastriüksusest on kaetud loodusliku rohumaaga, millest madalamad kohad on osaliselt kaetud roostikuga, 1,22 ha ulatuses kasvab maaüksusel metsa (mänd + segamets), ~ 3,09 ha ulatuses on maaüksusel suvel kuivavaid tiike ja kraave.

3.4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

3.4.1. Planeeringu lahenduse kirjeldus

Käesoleva Roosaare kinnistu detailplaneeringu muudatusega jagatakse olemasolev 12,1 ha suurune maatulundusmaa sihtotstarbega Roosaare katastriüksus kolmeks iseseisvaks üksuseks:

1. Roosaare 1 – pindala 40294 m² ehk 4,03 ha, sihtotstarve maatulundusmaa;
2. Roosaare 2 – pindala 40334 m² ehk 4,03 ha, sihtotstarve maatulundusmaa;
3. Rooranna - 40379 m² ehk 4,04 ha, sihtotstarve maatulundusmaa.

Uutel maatulundusmaa maaüksustel sihtotstarvet ei muudeta ja ehitusõigust ei määrata. Uued maatulundusmaa maaüksused jäävad ümbritsema varem moodustatud ehitusõigusega ärimaa krunte. Igast ärimaa krundist ja seda ümbritsevast uuest maatulundusmaa maaüksusest moodustatakse iseseisvad kinnistud järgnevalt:

1. Roosaare 1 kinnistu (Roosaare 1 katastriüksus + Roovälja katastriüksus);
2. Roosaare 2 kinnistu (Roosaare 2 katastriüksus + Rootiigi katastriüksus);
3. Rooranna kinnistu (Rooranna katastriüksus + Rooserva katastriüksus).

Käesolev Roosaare kinnistu detailplaneeringu muudatus ei muuda Ridala valla osaüldplaneeringut.

Kuna moodustuvad uued kinnistud, siis on käesolevaga täpsustatud ka juurdepääsuteede kasutamiseks vajalikke servituute. Täpsemalt on servituute kirjeldatud käesoleva seletuskirja punktis 3.4.7.

3.4.2. Kinnistute ehitusõigus

Säilib Ridala Vallavolikogu 20.05.2004 otsusega nr. 98 kehtestatud Roosaare kinnistu detailplaneeringu lahendus. Käesolevaga selles muudatusi ei tehta.

3.4.3. Olulisemad arhitektuurinõuded

Säilib Ridala Vallavolikogu 20.05.2004 otsusega nr. 98 kehtestatud Roosaare kinnistu detailplaneeringu lahendus. Käesolevaga selles muudatusi ei tehta.

3.4.4. Ehitistevahelised kujad ja keelualad

Säilib Ridala Vallavolikogu 20.05.2004 otsusega nr. 98 kehtestatud Roosaare kinnistu detailplaneeringu lahendus. Käesolevaga selles muudatusi ei tehta.

3.4.5. Juurdepääsuteed ja liikluskorralduse põhimõtted

Säilib Ridala Vallavolikogu 20.05.2004 otsusega nr. 98 kehtestatud Roosaare kinnistu detailplaneeringu lahendus. Käesolevaga selles muudatusi ei tehta.

3.4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Säilib Ridala Vallavolikogu 20.05.2004 otsusega nr. 98 kehtestatud Roosaare kinnistu detailplaneeringu lahendus. Käesolevaga selles muudatusi ei tehta.

3.4.7. Kinnisomandi kitsendused ja servituutide vajadus

Käesolevaga palaneeritud Rooranna kinnistut läbivatele juurdepääsuteedele seada reaalservituut kuni 4 m laiuse tee kasutamiseks nii sõiduteena kui jalgteena Roosaare 2 ja Roosaare 1 kinnistu kasuks.

Käesolevaga palaneeritud Roosaare 2 kinnistut läbivatele juurdepääsuteedele kuni Roosaare 1 kinnistuni seada reaalservituut kuni 4 m laiuse tee kasutamiseks nii sõiduteena kui jalgteena Roosaare 1 kinnistu kasuks.

Käesolevaga palaneeritud Roosaare 2 kinnistut läbivale lautrini viivale juurdepääsuteele ja lautrikohale seada reaalservituut kuni 4 m laiuse tee kasutamiseks nii sõiduteena kui jalgteena Roosaare 1 ja Rooranna kinnistu kasuks.

Täpsemalt on servituudid kujutatud detailplaneeringu muudatuse joonisel 2.

Reaalservituudid tuleks seada asjaõiguslepinguga (Asjaõigusseadus §172 ja §173) Roosaare katastriüksuse jagamisel.

Muus osas säilib Ridala Vallavolikogu 20.05.2004 otsusega nr. 98 kehtestatud Roosaare kinnistu detailplaneeringu lahendus. Käesolevaga selles muudatusi ei tehta.

3.4.8. Keskkonnakaitse abinõud

Säilib Ridala Vallavolikogu 20.05.2004 otsusega nr. 98 kehtestatud Roosaare kinnistu detailplaneeringu lahendus. Käesolevaga selles muudatusi ei tehta.

Lääne Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ põhjal jääb Roosaare kinnistu väärtusliku maastiku ja roheline võrgustiku alale. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada väärtuslike maastike ja roheline võrgustiku kasutustingimustega. Nendega saab tutvuda Lääne Maavalitsuse kodulehel www.lmv.ee/planeeringud.

Käesoleva detailplaneeringu muudatusega ei kahjustata kinnistu maastikulisi ega looduslikke väärtusi.

Läänemaa Keskkonnateenistus on nõus Roosaare kinnistu reaalosadeks jagamisega ning nende arvamuse kohaselt (07.09.2007 kiri nr. 35-3-1/42878-2, vt. lk. 15-16) ei kahjusta Roosaare kinnistu jagamine Väinamere hoiualal olevaid loodusväärtuseid.

3.5. Kommunikatsioonid

Säilib Ridala Vallavolikogu 20.05.2004 otsusega nr. 98 kehtestatud Roosaare kinnistu detailplaneeringu lahendus. Käesolevaga selles muudatusi ei tehta.

3.6. Tuleohutusnõuded

Säilib Ridala Vallavolikogu 20.05.2004 otsusega nr. 98 kehtestatud Roosaare kinnistu detailplaneeringu lahendus. Käesolevaga selles muudatusi ei tehta.

Koostas: Priit Tormis