

Virtsu alevik Virtsu park 4 maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad

Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Lääneranna Vallavolikogu, koostamise korraldaja Lääneranna Vallavalitsus. Detailplaneering on algatatud Lääneranna Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 37.

1. Planeeringuala, olemasolev olukord

Planeeringuala hõlmab Virtsu aleviku Virtsu park 4 maaüksust, katastritunnus 19502:003:0003, pindala 1,14 ha. Planeeritav ala piirneb Pargi tänava ja Puhtu teega, põhjaküljel hoonestatud Puhtu tee 6 ja 8 kinnistutega ning läänes Virtsu pargiga. Planeeringualast lõunas ja idas asuvad Pargi tn ja Puhtu tee üksikelamud. Virtsu pargi 4 maaüksus piirneb avalikus kasutuses oleva Pargi tänava ja Puhtu teega (riigitee nr 16186, Puhtu tee km 1,28-1,38). Planeeringuala lõunapiiril paikneb ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni taristu.

Juurdepäas planeeringualale on avalikult kasutatavatelt Pargi tänavalt ja Puhtu riigiteelt. Planeeringualale ulatuvad nimetatud teede kaitsevööndid.

Maa-ala on hoonestamata ja kaetud kõrghaljastusega.

Planeeringuala jääb väljapoole looduskaitse all olevaid alasid, kaitstavate alade kaitse-eesmärgiks olevaid elupaigatüüpe ei ole planeeringualal registreeritud, samuti pole andmed kaitse-eesmärgiks olevate liikide esinemise kohta. Planeeringuala asub lähimast Natura 2000 alast vähemalt 800 m kaugusel ning detailplaneeringuga kavandatud tegevused (elamuehitus) ei avalda eeldatavalt mõju Natura 2000 võrgustiku aladele.

Planeeringuala loode- ja lääneosale ulatub muinsuskaitse alune Virtsu mõisa park (registri nr 15443) ning muinsuskaitsealune Virtsu mõisa pargi piirdemüür (registri nr 15444) ja müüri kaitsevöönd ligikaudu 2080 m² ulatuses.

Teadaolevalt planeeringualal ja selle lähialal maardlad ja maavarad puuduvad. Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti looduskaitse, geoloogia, muldade, kitsenduste, maardlate kaardirakenduste ja keskkonnaregistri andmetest.

2. Kehtivad planeeringud. Vastavus üldplaneeringule

2.1. Lääne maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 22.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/70). 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). Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala Virtsu aleviku tiheasustusosal, juhtsihtotstarve üldmaa. Kehtiv detailplaneering puudub.

2.3. Lääneranna Vallavolikogu 24.03.2022 otsus nr 37 „Virtsu aleviku Virtsu park 4 maaüksuse detailplaneeringu algatamine”.

2.4. Lääneranna Vallavolikogu otsus „Virtsu aleviku Virtsu park 4 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

2.3. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Virtsu park 4 maaüksuse osas Hanila valla üldplaneeringut. Planeeritav ala on üldplaneeringu järgi 100% üldkasutatava maa sihtotstarbega. Maakatastriseaduse § 18¹ lõike 12 punkti 2 kohaselt on üldkasutatav maa, mis on avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa.

3. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

3.1. 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.

3.2. Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta 100% üldkasutatava maa sihtotstarbega Virtsu park 4 maaüksuse sihtotstarve elamumaa ja jagada maaüksus kuni kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks.

4. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 toodud ülesannete täitmine, krundi ehitusõiguse ning kasutamise sihtotstarvete määramine, sealhulgas:

- 1) planeeringuala katastriüksusteks jagamine (või mittejagamine);
- 2) krundi hoonestusala määramine;
- 3) krundi ehitusõiguse määramine;
- 4) detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- 5) ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- 6) servituutide seadmise ja olemasoleva tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;
- 7) olemasoleva tee avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine;
- 8) ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- 9) liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 10) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 11) kuja määramine;
- 12) kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine;
- 13) kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 14) müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 15) põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;
- 16) jäätmekäitluse lahenduse määramine;
- 17) tuleohutustingimuste määramine.

5. Seisukohad detailplaneeringu lahenduse koostamiseks

5.1. Planeeringuala on lubatud jagada kuni kolmeks (3) elamumaa ja üheks (1) üldmaa

sihtotstarbega maaüksuseks eemärgiga rajada planeeritavale alale kuni kolm elamut ja nende teenindamiseks vajalikud abihooned. Muinsuskaitsealuste Virtsu mõisa pargi ja selle piirdemüüri maa-alale ja kaitsevööndisse hooneid ning muinsuskaitse alustele objektidele vaateid varjavaid rajatise mitte kavandada. Virtsu alevikus on üldplaneeringuga kehtestatud elamumaadel minimaalseks krundi suuruseks 2500 m² ja ehitusaluseks pinnaks 250 m². Rajatavate uusehituste puhul on lubatud korruselisus kuni 2 korrust. Lubatud hoonete arv krundil on kuni 2 hoonet. Kahe korruseliste elamute puhul võib hoone kõrgus olla kuni 10 m.

5.2. Planeeringulahendus peab olema kooskõlas hea ehitustavaga, arvestama avalikkuse ja kaasatavate ja puudutatud isikute huvidega.

5.3. Hoonestustingimuste seadmisel lähtuda planeeringuala lähipiirkonna hoonestusest. Kavandatava hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema heatasemeline ja sobituma kesk konda. Katuse harjajoon lahendada detailplaneeringuga, lubatud katusekalle 0-45°. Välisviimistluses on eelistatud puitvooder, krohv, looduslik kivi.

5.4. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevale keskkonnale ja naaberkiinistutele, vajadusel tuleb viia läbi uuringud võimalike keskkonna ja muude asjakohaste häiringute vältimiseks. Planeerida hoonestusalad ja ehitised asukohad kompaktselt, olemasolevat taristut võimalikult kasutavalt ning keskkonda võimalikult vähe häirivana.

5.5. Kavandada juurdepääs planeeringualale Pargi tänavalt ja Puhtu teelt vastavalt Lääneranna Vallavalitsuse ja Transpordiameti poolt esitatavatele tingimustele. Parkimine lahendada planeeringuala ja/või kruntide siseselt.

5.6. Reserveerida avalikult kasutatava kõnnitee ja tänavavalgustuse tarbeks maa-ala planeeringuala Pargi tänava poolsel serval ning näha ette vastav servituut Pargi tn teekatte servast 2,5 m ulatuses.

5.7. Planeeringualale kavandatud ehituskruudid ühendada Virtsu aleviku ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga. Vee ja reovee käitluse lahendused planeerida vastavalt keskkonnakaitse nõuetele, näha ette meetmed põhjavee kaitseks. Planeeringulahendus peab võimaldama olemasolevate ja kavandatavate ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustike hooldamist ja remonti.

5.8. Hoonete kütmiseks kasutada lokaalseid kütelahendusi, lubatud on ahjuküte, elektriküte, soojuspumbad. Müra tekitavaid seadmeid mitte suunata naaberelamute suunas.

5.9. Sademevee immutamine lahendada krundisiseselt. Sademevee juhtimine naaberkiinisasjadele ei ole lubatud.

5.10. Määrata piirete asukohad ja ehitustingimused. Soovitav on hekkides kasutada piirkonnas kasutatud ja looduses levinud taimi. Hekkide kõrgus ei ole piiratud. Võimalikult säilitada olemasolev kõrghaljastus.

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

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

5.13. Planeeringuala tuleohutusnõuded näha ette vastavalt kehtivale seadusandlusele, sh siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

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

5.15. Transpordiameti seisukohad planeeringu koostamiseks (kiri 16.05.2022 nr 7.2-2/22/8785-2):

5.15.1. Tagamaks vähim võimalik lõikumiskonfliktide arv ning arvestades piiratud nähtavusega, riigiteele mitte kavandada üle ühe ristumiskoha. Eelistatud on kõigi mahasõitude kavandamine kohalikult teelt nr 1950067 Pargi tänav. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel on läbi Virtsu park 4 kinnistu juurdepääs avalikult teelt ka Puhu tee 8 kinnistule (katastritunnus 19502:003:0840), planeeringus käsitleda teeservituudi vajadust.

5.15.2. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.

5.15.3. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Arvestades liiklusest põhjustatud häiringutega ning vajadusega tagada standardi tabelis 5.12 toodud külgnähtavus, kavandada hoonestus tee kaitsevööndist väljapoole.

5.15.4. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute (nende olemasolul) lahendustega.

5.15.5. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

5.15.6. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada ristmike nähtavuskolmnurki vastavalt standardi osale 7.2.2 Nähtavuskaugus ristmikel ning külgnähtavust vastavalt tabelile 5.12. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

5.15.7. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

5.15.8. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.

5.15.9. Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

5.15.10. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

5.15.11. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.

5.15.12. Kanda joonistele planeeritud objektide (sh hoonestusala, parkla, tehnorajatis, piire jms) kaugused riigitee katte servast,.

5.15.13. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<https://teeregister.mnt.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.

5.15.14. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas

keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

5.15.15. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

6. Vajalikud uuringud ja eritingimused

6.1. Detailplaneering koostada soovitatavalt mitte üle ühe aasta vanusele mõõtkavas 1:500 topogeodeetilisele alusplaanile, millele on lisaks planeeringualale kantud vähemalt 20 m laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri (kontaktvöönd).

6.2. Planeeringualale ulatub kinnismäestis ja selle kaitsevöönd. Muinsuskaitseaduse § 61 lg 3 kohaselt koostatakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismäestis või nende kaitsevöönd. Vastavalt Kultuuriministri määruse 24.04.2019 nr 15 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“ § 2 lg 3 ei pea eritingimusi Muinsuskaitseametiga kooskõlastatult koostama juhul, kui kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või muinsuskaitseala või kinnismäestise säilimist ja vaadeldavust.

6.3. Täiendavate uuringute vajadus selgub planeeringu koostamise käigus.

7. Keskkonnamõju strateegiline hindamine

7.1. Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang „Virtsu alevik Virtsu park 4 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“. Eelhindangu kohaselt, arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisega seonduvat olulist keskkonnamõju ning KSH läbiviimine ei ole vajalik. Olulist negatiivset mõju või aastaringset täiendavat koormust kaitstavatele aladele detailplaneeringu realiseerimisega eeldatavalt ei avaldata. Planeeringuala asub lähimast Natura 2000 alast vähemalt 800 m kaugusel ning detailplaneeringuga kavandatud tegevused (elamuehitus) ei avalda eeldatavalt mõju Natura 2000 võrgustiku aladele.

7.2. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda lähteseisukohtade punktis 7.1. nimetatud eelhindangust.

8. Detailplaneeringu vormistamine ja koosseis

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

8.2. Detailplaneering koostada vastavalt planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavatele nõuetele ning rahandusministeeriumi juhendmaterjalidele (<http://planeerimine.ee> ja <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>). Detailplaneeringu seletuskirjas esitada muuhulgas: planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord.

8.3. Detailplaneeringu koosseisus esitada lisana planeeringulahendust illustreeritav ruumiline illustratsioon.

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

9. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel

9.1. 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:

9.1.1. Päästeamet;

9.1.2. Muinsuskaitseamet;

9.1.3. Transpordiamet;

9.1.4. Keskkonnaamet;

9.1.5. Lääneranna Vallavalitsus (avalikult kasutatav Pargi tänav).

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

9.2. Planeeringu koostamise korraldaja kaasab planeeringu koostamisse Rahandusministeeriumi, Pargi tn 5 // Virtsu park (19502:003:0199), Puhtu tee 2 (19502:003:1480), Puhtu tee 8 (19502:003:0840), Puhtu tee 6 (19502:003:0980), Puhtu tee 3 (19502:003:0030), Puhtu tee 10 (19502:003:0111), Pargi tn 10 (19502:003:0960), Pargi tn 8 (43001:001:0444) naaberkinnisasjade omanikud ja teised isikud, kelle huve ja õigusi planeering võib puudutada ning isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisse. Muud kaasatavad isikud selgitatakse välja detailplaneeringu koostamise käigus vastavalt detailplaneeringus käsitletavatele küsimustele.

9.3. 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:

9.3.1. Imatra Elekter AS (Elektrilevi OÜ);

9.3.2. Matsalu Veevärk AS.

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

10. Detailplaneeringu koostamise ajakava

10.1. PlanS § 139 lõike 2 alusel tehakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

10.2. Detailplaneeringu koostamise ajakava sätestatakse detailplaneeringu koostamise lepingus. Ajakava kokku panekul arvestatakse, et see ligikaudne ning koostatud eeldusel, et detailplaneeringu menetlusel ei ilmne planeeringu koostamist takistavaid või pidurdavaid asjaolusid ning ei teki pikaajalisi planeeringuvaidlusi.

11. Lõppsätted

11.1. Juurdepääs planeeringualalt avalikule tee peab olema tagatud enne detailplaneeringu vastuvõtmist.

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