

Virtsu aleviku Tallinna mnt 31 maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad

Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Lääneranna Vallavolikogu, koostamise korraldaja on Lääneranna Vallavalitsus. Detailplaneering on algatatud Lääneranna Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 38.

1. Planeeringuala, olemasolev olukord

Planeeringuala moodustab Virtsu aleviku Tallinna mnt 31 maaüksus, katastritunnus 43001:001:0884, pindala 8,57 ha, sihtotstarve 100% tootmismaa, mis asub Virtsu aleviku tiheasustuspiirkonnas mere ja Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare riigimaantee nr 10 (km 65,85-66,34) vahel (asendiskeem lisa 2). Planeeringuala piirneb põhjas hoonestatud Tallinna mnt 33b (43001:001:0885, 100% ärimaa) ja Tallinna mnt 35b (19502:003:0135, 100% jäätmeoidla maa, AS Matsalu Veevärk Virtsu aleviku reoveepuhasti) maaüksustega, edasi põhjasuunas asuvad elamumaa krundid. Planeeringualast idas teisel pool Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maanteed asuvad elamukrundid, lõunas hoonestamata Tallinna mnt 31a (19502:003:0562, 100% maatulundusmaa) maaüksus.

Virtsu Tallinna mnt 31 maaüksusest moodustab õuema 83116 m², looduslik rohuma 2494 m² ja muu maa 82 m². Planeeringuala on hoonestatud, sellel asuvad endise Virtsu kalatehase tootmis- ja abihooned (kokku 22 hoonet), rajatised, taristu, puurkaevud ning Virtsu Vanasadama kai. Juurdepääs planeeringualale on Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare riigimaanteelt (teeregistri nr 10, Virtsu alevikus liikluspinna nimetus „Tallinna maantee”).

Planeeringualale ulatub Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maantee kaitsevöönd, alal asuvad elektri- ja sidetaristud koos kaitsevöönditega.

Planeeringuala ei asu kaitse- ega hoiualal. Planeeringuala piirneb läänes mere poolt Väinamere hoiualaga (registrikood KLO2000241), Natura 2000 Väinamere linnualaga (registrikood RAH0000133) ja Natura 2000 Väinamere loodusalaga (registrikood RAH0000605). Planeeringualaga piirneval merel asub keskkonnaregistri kaitstavate loodusobjektide nimistu järgi III kategooria kaitsealuse liigi harilik hink (*Cobitis taenia*) elupaik.

Planeeringuala asub osaliselt Virtsu üleujutusriskiga alal ja sellele ulatuvad Väinamere veekaitsevöönd, ranna- ja kalda ehituskeelu- ning piiranguvöönd. Olemasolev hoonestus asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis.

Teadaolevalt muinsuskaitsealused objektid planeeringualal puuduvad.

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, mõjuhinnangud, lähtedokumendid

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 tootmismaa. Kehtiv detailplaneering puudub.

2.3. Lääneranna Vallavolikogu 24.03.2022 otsus nr 38 „Virtsu aleviku Tallinna mnt 31 maaüksuse detailplaneeringu algatamine”

2.4. Lääneranna Vallavolikogu ...2023 otsus nr ... „Virtsu aleviku Tallinna mnt 31 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine ja lähteseisukohtade kinnitamine”

2.5. Lääneranna vallas Virtsu alevikus Tallinna mnt 31 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, 09.01.2023. Koostaja LEMMA OÜ.

2.6. Transpordiameti 18.05.2022 kiri nr 7.2-1/22/8764-2 „Seisukohtade väljastamine Tallinna mnt 31 detailplaneeringu koostamiseks”.

3. Vastavus üldplaneeringule

3.1. Detailplaneeringuga muudetakse Virtsu aleviku Tallinna mnt 31 katastriüksuse osas kehtivat Hanila valla üldplaneeringut. Üldplaneeringus on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud tootmishoonete, -rajatiste ja ladude maa. Detailplaneeringuga nähakse lisaks tootmise ja laohoone maa-alale ette äri- ja teenindusettevõtte, elamute, kultuuri- ja spordiasutuse, sadama, tee ja tänava ja virgestusrajatise maa-alad. Planeeringualal asuvad endise Virtsu kalatehase hooned on kavas rekonstrueerida olulise keskkonnamõjuta tootmis- ja ärihooneteks. Planeeringuala paikneb tiheasustusosal ning on põhja ja ida poolt ümbritsetud väikeelamutega, millest lähtuvalt on Tallinna mnt 31 põhja ja lõuna poolsetele osadele planeeritud üksikelamute krundid.

3.2. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks eesmärgiga vähendada ranna ehituskeeluvööndit planeeringualal vastavalt looduskaitseaduse (LKS) § 40.

4. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks, olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust. Detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb lisaks kehtivast Hanila valla üldplaneeringust, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine kohustuslik Virtsu aleviku tiheasustusega alal.

Vastavalt Lääneranna Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 38 on detailplaneeringu eesmärgiks tootmismaa sihtotstarbega Virtsu aleviku Tallinna mnt 31 maaüksuse sihtotstarbe muutmise, maaüksuse jagamine kahekümne kaheksaks (28) krundiks, kruntide ehitusõiguse määramine, juurdepääsude ja taristuga varustatuse lahendamine ning ranna- ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeringuga soovitakse Tallinna mnt 31 maa-ala jagada 7. tootmishoone- ja ladude maa, 1. sadama, 3. kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone, 1. majutushoone, 12. üksikelamumaa, 1. turismi-, matka- ja väljasõidukoha, 1. kultuuri- ja spordiasutuse, 1. tee ja tänavamaa ja 1. parkimisehitise krundiks. Väljaspool sadama krunti asuv mereäärne maa-ala soovitakse kasutusele võtta avaliku kasutusega üldkasutatava puhketsoonina.

„Virtsu aruka küla arengustrateegia aastateks 2021-2030“ järgi on Tallinna mnt 31 endise Virtsu kalatehase hoonete ja nende juurde kuuluva maa-ala arendamine ja kasutuse taastamine Virtsu aleviku arengu seisukohalt väga oluline.

Planeeringuala, mereäärne Virtsu aleviku Tallinna mnt 31 maaüksus, asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis ning ranna piiranguvööndis. Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lõike 1 punkti 3 kohaselt on tiheasustusalal ranna- ja kalda ehituskeeluvööndi laius 50 m ja LKS § 36 lõike 1 punkti 1 kohaselt piiranguvööndi ulatus 200 m. LKS § 38 lõike 3 järgi on ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud välja arvatud LKS § 38 lõigetes 4 kuni 6 toodud juhtudel. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul, ehituskeeluvööndi vähendamise aluseks on üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav vastuvõetud detailplaneering (LKS § 40).

Tiheasustuspriirkonnas asuva Tallinna mnt 31 maaüksuse hoonestus ja taristu asub sarnaselt kogu piirkonnale osaliselt ranna ehituskeeluvööndis. Planeeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks tiheasustusalal ajalooliselt varem väljakujunenud ehitusjoonest sisemaa poole jääva maa-ala osas ning mereäärse taristu (sh kallasrajal asuva jalgte) tarbeks.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on kaalutusotsuse alusel erandi tegemine ning otsuste tegemisel lähtutakse ranna kaitse eesmärkidest, milleks on looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning rannas vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine (LKS § 34).

5. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

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

- 1) planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 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) ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- 7) liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 8) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 9) kuja määramine;
- 10) kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine;
- 11) kallasraja puudumise korral vähima vajaliku teeninduspriirkonna määramine;
- 12) kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 13) müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 14) ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine;
- 15) servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;
- 16) eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine;
- 17) avalikes huvides maa-alade ja taristu omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine;
- 18) põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.
- 19) jäätmekäitluse lahenduse määramine;
- 20) tuleohutustingimuste määramine;
- 21) üldplaneeringu järgse juhtsihtotstarbe muutmine;
- 22) ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.

6. Seisukohad detailplaneeringu lahenduse koostamiseks

6.1. Planeeringuala jagatakse kuni 28 krundiks lähtudes DAGOPen OÜ koostatud Virtsu aleviku Tallinna mnt 31 maaüksuse lahendusskeemist (lähteseisukohtade lisa 1).

6.2. Planeeringulahendus peab olema kooskõlas hea ehitustavaga, arvestama avaliku ja kaasatavate ja puudutatud isikute huvidega. Hoonestustingimuste seadmisel lähtuda planeeringualal ja selle lähipiirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist. Kavandatava hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema heatasemeline ja sobituma keskkonda.

6.3. Planeerida kruntide hoonestusalad ja taristu asukohad olemasolevat hoonestust, rajatise ja taristut võimalikult kasutavalt ning looduskeskkonda võimalikult vähe häirivana.

6.4. Hoonestuse planeerimisel arvestada planeeringualal ja ümbruskonnas olemasoleva hoonestusega, teede- ja tänavate võrguga, piirkonna ehitustraditsioonidega, vaadetega merelt planeeringualale ning planeeringuala kruntidelt, sh kavandatud elamukruntidelt merele.

6.5. Uute hoonete planeerimisel ning olemasolevate hoonete laiendamisel arvestada planeeringualal ja selle ümbruskonnas olemasolevate hoonete kõrgustega.

6.6. Planeeringuga mitte kavandada ehitamist vees ning uute hoonete ehitamist veekaitsevööndisse (veeseadus § 118 ja § 119).

6.7. Ühendada planeeringualale kavandatud krundid Virtsu aleviku ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga. Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas väljapool keskkonnaministri 02.07.2009 käskkirjaga nr 1080 määratud Virtsu aleviku reoveekogumisala. Lääneranna valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032 näeb ette reoveekogumisala laiendamise planeeringualale. Vee ja reovee käitluse lahendused planeerida vastavalt keskkonnakaitse nõuetele, näha ette meetmed põhjavee kaitseks, vältida reovee sattumist merre. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevale looduskeskkonnale ja naaberkiinnistutele, vajadusel tuleb viia läbi uuringud võimalike keskkonna- ja muude asjakohaste häiringute vältimiseks.

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

6.9. Hoonestuse ja taristu planeerimisel arvestada võimalike kliimamuutustega, sh tormide ja üleujutuste sagenemine, merevee taseme tõus, sademevee koguste suurenemine. Üleujutusriskiga alal majandusliku kahju vältimiseks määrata uute hoonete esimese korruse põranda lubatavaks madalaimaks ehituskõrguseks vähemalt 3 m, soovituslikult 3,5 m. Täpsustada korduva üleujutuse ja kõrgvee ohuga alade ulatus ja piirid ning arvestada planeeringulahenduses üleujutuse ja kõrgvee esinemisega planeeringualal, üleujutusohuala täpsustada ja töötada välja ennetavad ja leevendavad meetmed ning ehituslikud tingimused, et vältida kahju keskkonnale, inimese tervisele ja varale. Näha planeeringus ette olemasolevate ning kavandatud ehitiste ja taristu rannavööndis paiknemisest tulenevad riskid (üleujutus, torm, kliimamuutustest tulenev võimalik merevee taseme tõus) ja nendega planeeringulahenduses arvestada. Planeeringuala puhul on tegemist olemasoleva äri- ja tootmiskiirkonnaga, kus on varasemalt teadvustatud ja arvestatud üleujutusriskidega. Majandusliku kahju vältimiseks seada planeeringulahenduses uute hoonete esimese korruse põranda lubatav madalaim ehituskõrgus arvestades üleujutusriske.

6.10. Mitte takistada juurdepääsu kallasrajale. Planeeringualal asub 10 meetri laiune avalik kallasrada (keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38 lg 2). Kallasrada peab jääma läbitavaks ja

avalikult kasutatavaks. Planeeringulahenduses näidata tegelikkuses toimiv avalik juurdepääs kallasrajale.

6.11. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 10 Virtsu-Kuivastu-Kuressaare (edaspidi Tallinna maantee) km 65,85-66,34. Kavandada juurdepääs planeeringualale Tallinna maanteelt. Parkimine lahendada planeeringuala ja kruntide siseselt. Planeeringu koostamisel võtta aluseks Transpordiameti 18.05.2022 kirjas nr 7.2-1/22/8764-2 „Seisukohtade väljastamine Tallinna mnt 31 detailplaneeringu koostamiseks” toodud tingimused:

6.11.1. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Analüüsida lisanduva liikluse mõju riigitee ristumiskoha läbilaskevõimele. Teostada ristmike läbilaskvuse kontrollarvutus tipptundidel arvestades nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega. Kavandada ristmiku ümberehitus kasvava/planeeringualalt lähtuva liiklussageduse vastuvõtmiseks. Ristmik kanaliseerida ning näha ette ohutud teeületused/ohutussaartega teeületuskohad. Jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda jalgteed tõmbepunktidega ning ühendada bussipeatustega. Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10), kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).

6.11.2. Transpordiamet korraldab riigiteede projekteerimist, sh liiklusohutusele avalduva mõju hindamist, ehitamist ja omanikujärelevalvet. Huvitatud isik tasub seotud kulud.

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

6.11.4. 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 olemasoleva hoonestusjoonega kavandada hoonestusalad vähemalt 11,0 m kaugusele äärmise sõiduraja välimisest servast. Elamud planeerida väljapoole riigitee kaitsevööndit (sh arvestada, et ristmiku planeerimisel võib kaitsevööndi piir muutuda).

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

6.11.6. Näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine.

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

6.11.8. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurki vastavalt juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ ja külgnähtavust vastavalt normide tabelile 2.14. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

6.11.9. 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.

6.11.10. Kuna planeeritav ala asub Virtsu sadama ja sadama navigatsioonimärgistuse mõju piirkonnas, siis tuleb arvestada, et navigatsioonimärkide nähtavus ei halveneks tingituna planeeritavast lahendusest. Seetõttu tuleb kõikide merele paistavate valgustite (v.a. navigatsioonimärkide tulede) puhul kasutada valguslahendusi, mis välistaks valgusallikate nägemist merelt ja Virtsu sadamast (meresõiduohutuse seadus § 48 lg 4).

6.11.11. 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.

6.11.12. 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.

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

6.11.14. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms. Võttes aluseks „Täiendavad nõuded topo- geodeetilistele uurimistöodele teede projekteerimisel“ p 2.3

http://www.mnt.ee/failid/t2iendavad_n6uded_topo_geodeetilistele_uurimist88dele.pdf soovitage mõõdistusala laiuseks 50 meetrit tee teljest või lähimate hoonete fassaadideni, kuid mitte vähem kui 20 meetrit tee teljest.

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

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

6.11.17. 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.

6.11.18. 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.

6.12. Määrata piirete (aiad, hekid) ehitustingimused.

6.13. Sademevesi..

6.13.1. Detailplaneeringu seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Sademevete ärajuhtimine hoonetest eemale peab olema lahendatud vertikaalplaneerimisega nii, et ei kahjustata naaberkinnistuid. Lahendada sademevete kogumine, immutamine ja ärajuhtimine võimalikult planeeringuala siseselt. Sademevete juhtimine naaberkinnistute maa-alale üldjuhul ei ole lubatud. Kinnistute (19502:003:0135 Tallinna mnt 35b ja 19502:003:0562 Tallinna mnt 31a) omanike nõusolekul võib kasutada sadevee ärajuhtimiseks planeeringuala põhja- ja lõunapiiril asuvaid olemasolevaid kraave.

6.13.2. 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 planeeringu elluviimise tulemusel lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.

6.13.3. Parklatest kogutav sadevesi peab olema nõuetekohaselt puhastatud.

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

6.13.5. Planeeritava ala sadevee lahenduse kavandamisel teha koostööd Transpordiameti ja AS Matsalu Veevärk.

6.14. 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 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Sademevett võib koguda tuletõrjeveemahutite või -tiikide täitmiseks.

6.15. Planeeritav ala asub Virtsu sadama ja sadama navigatsioonimärgistuse mõju piirkonnas ning navigatsioonimärkide nähtavus ei tohi halveneda planeerinulahendusest tingituna. Kõigi merele paistavate valgustite (v.a. navigatsioonimärkide tulede) puhul kasutada valguslahendusi, mis välistaks valgusallikate nägemist merelt ja Virtsu sadamast (meresõiduohutuse seadus § 48 lg 4).

6.16. Planeeringu koosseisus anda põhjendused ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse LKS § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna ja kalda kaitse eesmärke ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

7. Vajalikud uuringud ja analüüsid

7.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 topo-geodeetilisele alusplaanile, millele on lisaks planeeringualale kantud vähemalt 20 m laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri (kontaktvöönd). Kõik kavandatu, sh sadeveeäravool ja tulekustutusvee võimalused, peavad jääma mõõdistatud alusplaanile.

7.2. Hinnata detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu. Analüüsida lisanduva liikluse mõju riigitee (Tallinna maantee) ristumiskoha läbilaskevõimele. Teostada ristmike läbilaskvuse kontrollarvutus tiptundidel arvestades nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega (Transpordiameti 18.05.2022 kiri nr 7.2-1/22/8764-2 s toodud liiklusuuringud).

7.3. Planeeringualal ei saa välistada jääkreostust, mistõttu tuleb katlamaja ja masuudihoidla piirkonnas projekteerimise faasis teostada pinnasereostuse uuring, võimalik keskkonnareostus tuleb likvideerida täies ulatuses enne ehitamise alustamist.

7.4. Täiendavate uuringute vajadus selgub planeeringu koostamise käigus.

8. Keskkonnamõju strateegiline hindamine

8.1. Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul. Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang „Lääneranna vallas Virtsu alevikus Tallinna mnt 31 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ (LEMMA OÜ, 09.01.2023), kus analüüsitakse võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ning võimalik mõju Natura 2000 võrgustiku alale. 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.

8.3. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda lähteseisukohtade punktis nr 8.2. nimetatud eelhindangust.

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 juhendmaterjalidele (<http://planeerimine.ee> ja <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>). Detailplaneeringu seletuskirjas esitada muuhulgas: planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord.

9.3. Detailplaneeringu koosseisus peab olema üldplaneeringu muutmise ettepanek koos põhjenduse ja vajalike joonistega.

9.4. Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut, (planeeringuala osas), mis arvestab ranna ja kalda kaitse eesmärgi ning lähtub taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevatest teede- ja tehnovõrkudest.

9.5. Detailplaneering koosseisus peab olema lisana planeeringulahendust illustreeritav ruumiline illustratsioon.

9.6. 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. Keskkonnaamet,

10.1.3. Transpordiamet.

10.1.4. Muinsuskaitseamet,

10.1.5. Terviseamet.

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

10.2. Planeeringu koostamise korraldaja kaasab planeeringu koostamisse Rahandusministeeriumi, Tallinna mnt 35b (19502:003:0135), Tallinna mnt 33b (43001:001:0885), Tallinna mnt 33a (19502:003:0720), Tallinna mnt 33 (19502:003:0160), Tallinna mnt 31a (19502:003:0562), Tallinna mnt 20, 19502:003:0325), Tallinna mnt 22 (19502:003:0104), Tallinna mnt 26 (19502:003:0210) 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.

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. Matsalu Veevärk AS;

- 10.3.2. Telia Eesti AS;
- 10.3.3. Imatra Elekter AS (Elektrilevi OÜ);
- 10.3.4. Transpordiamet.

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

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

11.2. 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.

12. Lõppsätted

12.1. Juurdepääs planeeringualale kavandatud kruntidelt avalikule teele peab olema tagatud enne detailplaneeringu vastuvõtmist.

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