

Lisa

Laimjala vallavalitsuse
korraldus

Laimjala Vallavalitsuse lähteseisukohad

Ruhve küla Pihlaka ja Vahielu maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1. Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 02.10.2017)
- 1.2. Saare Maakonnaplaneering
- 1.3. Laimjala Vallavolikogu 26.03.2010 otsus nr 1-1.4 „Laimjala valla üldplaneering”
- 1.4. Laimjala Vallavolikogu 26. aprilli 2007 määrus nr. 9 „Laimjala valla planeerimis- ja ehitusmäärus“

2. Detailplaneeringu koostamine

2.1. Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava.

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Laimjala Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lg 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi: planeerija), kes on suuteline täitma § 4 lg 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

- oktoober– november 2017

detailplaneeringu algatamine ja § 130 kohase halduslepingu sõlmimine.

- november-detsember 2017

tehniliste tingimuste hankimine ja esialgse planeeringulahenduse vormistamine.

- detsember 2017- jaanuar 2018

planeeringulahenduse või eskiisi esitamine vallavalitsusele ülevaatamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine.

- jaanuar - veebruar 2018

planeeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega.

- märts- aprill 2018

planeeringu vastuvõtmine vallavalitsuse poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine.

- aprill - mai 2018

planeeringu kehtestamine vallavalitsuse poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid.

- 2018–2023 detailplaneeringu elluviimine.

2.2. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

- Seletuskiri
- Joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised) - Ehitustegevusega kaetud maa-alade kohta (nt hoonete, teede, tehnovõrkude alune maa) tuleb kasutada maa-alale koostatud geodeetilist alusplaani.
- Ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igapähe luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega)
- Lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated)

2.3. Koostöö ja kaasamine

Planeeringu menetlusse kaasatakse järgnevate naaberkinnistute omanikud ja/või nende kinnistute valdajad:

Aadu 38601:004:0337;
Kruusavälja 38601:004:0514;
Piipuu 38601:004:0515;
Laasuniidu 38601:004:0628;
Sadamaääre 38601:004:0393;
Kivimäe 38601:004:0418

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:
Elektrilevi OÜ – elektriliitumise kavandamine

Päästeamet – tuleohutusnõuded

Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks protsessi käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

2.3. Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Laimjala Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt või paberkandjal (pabertoimik aadressile Laimjala vallavalitsus, Laimjala küla või digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti

aadressile laimjala@laimjala.ee) Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada maaüksuse omaniku, tehnovõrkude valdajate, Päästeameti ja Keskkonnaametiga

2.4. Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb esitada Laimjala Vallavalitsusele paber kandjal toimik, mis sisaldavad digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala näol on tegu Ruhve külas eratee äärde jääva põllumaaga.

Maaameti põhikaardile kantud varemend ning 1894-1922 aastate üheverstane kaart viitavad maaüksuse idaservas kunagi asunud hoonestusele (talukoht). Maaüksusel esineb liigniiskust ning rajatud on kraavitus. Maaüksuse kirdenurgas asub olemasolev juurdepääs riigiteelt. Villamaa küla on hajusalt asustatud piirkond, kus hoonestatud maaüksused on vaheldumisi metsa- ja põllumassiividega. Võrdlemisi lähedale jääb Luidja rand, mis on puhkajate seas populaarne. Samuti asub planeeringuala Kõpu poolsaare peamise ühendustee servas, kus suvel liigub palju suvitajaid ning veespordi harrastajaid. 3.1. Asukoht Detailplaneeringu alana mõistetakse Kaasiku maaüksust (vt. Joonis 1). Planeeringuala andmed: • katastritunnus : 39201:002:0167 • olemasoleva katastriüksuse suurus : 4.76 ha Planeeritavad: Elamumaa krunt (ca. 2 ha) Ärimaa krunt (ca. 2,76 ha) • olemasolev katastriüksuse sihtotstarve : Maatulundusmaa 100% Planeeritavad: planeeritav elamukrunt: Elamumaa 100% planeeritav ärikrunt: Ärimaa 100 % • kinnistusraamatu registriosade nr : 777133 • olemasolev hoonestus: Puuduvad (maa-alal on olnud vana talukoht) Planeeritav elamukrundi suurim hoonete ehitusalune pind: kuni 500 m² Suurim lubatud hoonete arv 4 tk Planeeritava ärikrundi suurim hoonete ehitusalune pind: Täpsustatakse planeeringu koostamisel põhjalikuma analüüsi käigus. Suurim lubatud hoonete arv Täpsustatakse planeeringu koostamisel põhjalikuma analüüsi käigus. • planeeringuala külgnemine teiste maaüksustega: Külgnemine Aadress Tunnus Põhjast Simuna 39201:002:3343 Läänest-Lõunast Mardi 39201:002:0127 Lõunast Tooma 39201:002:0920 Idast 84 Emmaste-Luidja tee 39201:002:2970 Joonis 1. Planeeringuala paiknemise skeem (Kasutatud Laimjala valla üldplaneeringu teemaplaneeringu kaarti)

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Maaüksuse lääneserva kavandatakse elamukrunt, minimaalse suurusega 2 ha. Idapoolne osa kavandatakse ärimaaks.

4.2. Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeritud kinnistu asub Ruhve külas hajusalt asustatud piirkonnas. Elamukrundile kavandatakse eluhoonestus, mis koosneb ühes põhihoonest ning selle juurde kuuluvatest abihoonetest.

4.3. Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

Planeeringulahendus peab looma eeltingimused kaasaegsete hoonete projekteerimiseks, mis vastaksid tänapäevastele nõuetele. Detailplaneeringu arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel arvestada, et:

- kõik ühel krundil paiknevad hooned projekteerida samase materjalikasutuse ja arhitektuurse joonega;
- elamu hoonestuse korruselisus on kuni 2, maksimaalne kõrgus maapinnast kuni 8 m (abihoonetel 6 m);
- Puhkemajanduslike hoonete maksimaalne kõrgus
- looduslikke materjale imiteerivad materjalid ei ole lubatud;
- Tuleohutusnõuded peavad olema täidetud.

4.4. Liikluskorralduse määramine.

Juurdepääs krundile kavandada maaüksuse lääneserva jäävalt erateelt (olemasoleva mahasõidu kaudu) Parkimine kavandada kinnistu piiridesse.

4.5. Haljastuse, vajadusel maapinna kuivenduse ja heakorra põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritsevate puudega. Planeeringualal tagada vähemalt 70% ulatuses kõrg- ja madalhaljastus. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

4.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

Võrgupõhise elektri- ja sidevarustuse kavandamisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal tehnilised tingimused piirkonnas vastavaid võrguteenuseid osutavalt ettevõttelt. Tarbevee saamiseks kasutada olemasolevat puurkaevu. Kinnistu asub keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kanalisatsioonilahendusena on lubatud rajada septikust ja imbväljakust koosnev süsteem, kui maapind seda võimaldab. Veevarustus lahendada puurkaevu baasil.

4.7. Kujade määramine

Ehitistele kehtivate kujade määramisel lähtuda kehtivatest valdkonda reguleerivatest dokumentidest ja normidest.

4.8. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.10. Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

5. Täiendavate uuringute vajadus

Lähtetingimustega täiendavate uuringute vajadust ei määrata.

6. Detailplaneeringu elluviimine

Ehitustegevuse elluviimise eelduseks on detailplaneeringu kehtestamine, ning neid ei või elluviima hakata enne vallavalitsuse detailplaneeringu kehtestamise korraldust.

Lähteseisukohad koostas:

Piret Miller

Ehitus- ja maanõunik