

Lisa 1
Lääneranna Vallavalitsuse
09. juuni 2021. a
korralduse nr 462 juurde

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritava ala suurus on ca 9,0 ha ja see asub Saastna külas, hõlmates vana talukoha hoonestatud kinnistut ja lähiala.

kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja pindala 8,66 ha, millest 7,56 ha on metsamaa 0,33 ha looduslik rohumaa, 0,54 ha õuema ja 0,23 ha muu maa.

kinnistu asub Matsalu rahvusparki maa-ala piiranguvööndis ja osaliselt Natura 2000 kaitsealade võrgustikus, kus kehtib kaitse-eeskiri, mille kohaselt on rahvusparki valitseja Keskkonnaamet.

Planeeritav ala on mererannast alates ca 900 m kaugusel, kogu see ala on madal ja lauge, kinnistu kõrval lookleb 1 m samakõrgusjoon.

Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel jääb suurele osale kinnistule Topi lahe ehituskeeluvöönd, mille ulatus vastavalt looduskaitseaduse¹ (edaspidi LKS) § 38 lg 1 p 2 on 100 meetrit. Metsamaal on ehituskeeluvööndi laiuseks LKS § 37 lg 1 p 1 ja § 38 lg 2 kohaselt 200 meetrit alates 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest.

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul 2 korruseline elamu ehitisaluse pinnaga 152 m², mis on kasutusel 1998 aastast.

Planeeritavale alale on juurdepääs teelt ja kinnistule ulatub alates läänepiirist 30 m teekaitsevöönd.

Täna kehtib antud alal Lihula valla üldplaneering, mis on kehtestatud Lihula Vallavolikogu 25.09.2003 määrusega nr 22, muudetud Lihula Vallavolikogu 10.06.2004 otsusega nr 30, Lihula Vallavolikogu 28.04.2011 määrusega nr 13 ja 31.01.2013 määrusega nr 2, Lääne Maavanema 25.07.2016 korraldusega nr 1-1/16/114, Lääneranna Vallavolikogu 14.12.2017 otsusega nr 31 ja 18.04.2019 otsusega nr 140.

Nimetatud üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu hajaasustuspiirkonnas, looduskaitsealal – Matsalu rahvusparkis, mis on üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks.

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada ka maakonnaplaneeringuga ja seal käsitletud üleujutusriske, mis mõjutavad kogu Läänemere madalamat rannikuala ja saari, mille maapind on alla 3 m samakõrgusjoonest. Üleujutuste mõju on küll lokaalse iseloomuga, kuid suur ja otsene ning ajaliselt määramatu. Hoonestuse ja rajatiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada maakonnaplaneeringus väljatoodud meetmeid, mis vähendavad ja aitavad ära hoida loodudjõududest tingitud kahjustusi.

2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeerida kinnistule looduskeskkonna ja ehitatud keskkonna tasakaalustatud ruumiline terviklahendus nii, et kavandatavad tegevused ei avaldaks negatiivset mõju osaliselt kinnistule ulatuvale Natura 2000 alale.

Samuti on oluline luua detailplaneerimise kaudu võimalus inimeste vajadusi ja huve arvestava tasakaalustatud elukeskkonna kujunemiseks.

Detailplaneeringu koostamise taotluses on eesmärgiks lõplikult valmis ehitada talukompleks, vastavalt taotlusele lisatud eskiisplaanile. Kinnistule on soov rajada:

1. Abihoone tehnika hoidmiseks ja käsitööga tegelemiseks (eskiisplaanil Lisa 3) 360 m²
2. Abihoone olemasolevale vundamendile (eskiisplaanil Lisa 2) ca 300 m²
3. Kelder (eskiisplaanil Lisa 4) ca 40 m²
4. Olemasoleva elamu juurdeehitus (veranda) (eskiisplaanil Lisa 5) ca 36 m²
5. Garaaž autodele (eskiisplaanil Lisa 6) ca 100 m²

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on Planeerimisseaduse § 126 alusel:

- 1 hoonestusala ja tingimuste määramine;
- 2 ehitusõiguse ulatuse määramine;
- 3 hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine;
- 4 hoonete arhitektuur – ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine arvestades piirkonna miljööd ja traditsioone. Hooned peaksid olema tavapäraselt lihtsa ristkülikukujulise põhiplaaniga ja viilkatusega, mille kalle on ca 45°. Välisviimistluses kasutada looduslikke materjale ja värvitoone;
- 5 keskkonnakaitse tingimuste, haljastuse ning heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 6 tuleohutustingimuste määramine;
- 7 kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 8 liigvee-, üleujutusriske leevendavate meetmete jm nõuete seadmine.

4. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu eesmärk vastab täna kehtivale Lihula valla üldplaneeringule, mille kohaselt asub kinnistu üldplaneeringuga määratud hajaasustuse alal – Matsalu rahvuspargis.

Üldplaneeringu peatüki „Ehitamise printsiibid kaitsealadel“ Matsalu looduskaitsealal on kirjas järgmised põhimõtted:

Matsalu looduskaitseala sihtkaitsevööndid on ehituskeeluvööndid, lubatud on kaitsereežiimi täitmisega ja alade eksponeerimisega seonduv ehitus.

Matsalu looduskaitseala piiranguvööndis moodustatakse uusi krunte, sealhulgas elamuehituse tarbeks, erandkorras. Krundi moodustamiseks on vajalik vallavalitsuse ja Matsalu looduskaitseala administratsiooni kooskõlastus.

Maastike, asustuse ja hoonestuse omapära ja üldise miljöö säilitamiseks on kaitsealal detailplaneeringu kohustus.

Ehitada lubatakse esmajärjekorras asustatud või hoonestatud aladele; kunagi hoonestatud paikadesse, varemetele ja vundamentidele ning taluasemetele; teede äärde ja metsaservadesse. Ehitada ei ole lubatud avamaastikele.

Uusi hooneid on lubatud püstitada hajusalt, eesmärgiga vältida uute tihedalt hoonestatud asumite või hoonegruppide teket. Lubatud on kuni 2 korruselised hooned.

Arvestada detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel Keskkonnaameti 07.05.2021 kirjas nr 6-2/21/8248-2 esitatud järgnevate põhimõtetega:

-Matsalu rahvuspargi kaitse-eesmärk kaitsta väljakujunenud asustust - kultuuripärandit.

-Matsalu rahvuspargi kultuuripärandi kaitse-eesmärki järgides ja Matsalu rahvuspargi kaitsekorralduskava järgi tuleb ehitamisel jälgida hoonete asukoha ja välisilme sobivust traditsioonilisse külamaastikku.

-Matsalu rahvuspargi maastike kultuuripärandi kaitse-eesmärk on säilitada külades asustusstruktuur ja ajalooline maakasutus, mis tähendab ehitamise lubamist eelkõige varem hoonestatud talukohtades, säilitades piirkonnas levinud krundisisesest hoonete paigutust ja arvu (asustustihedust).

Detailplaneeringu alal on vaja lahendada tuletõrje veevarustus vastavalt Eesti Vabariigi Standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus nõuetele. Välise tuletõrjevee projekteerimisel tuleb arvestada samaaegsete tinglike tulekahjude arvu, mille aluseks on Tuleohutuse seadus § 25 lg 1. Planeeringuga tuleb täpsustada antud asukohale juurdepääsuteede kandevõime, pöörderaadiused ja laiused lähtudes tuletõrjetehnika võimalustest (vastavalt 20t, 12m ja 3,5m).

5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

5.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui ühe aasta vanusele topogeodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 m laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Mõõdistuse peab olema koostanud kutsetunnistust omav maamõõtja-geodeet (minimaalne tase 5) vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale korrale.

5.2. Planeerimisel arvestada valla üldplaneeringu nõudeid ja võtta arvesse Matsalu rahvuspargi kaitse - eeskirja ja kaitseala valitseja tingimusi.

5.3. Planeeritav ala hõlmab kinnistut mille sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja pindala 8,66 ha, millest 7,56 ha on metsamaa, 0,33 ha looduslik rohumaa, 0,54 ha õuemaa ja 0,23 ha muu maa.

Kavandatava hoonestusala määramisel arvestada õueala ulatusega ja metsamaa kõlviku ning Natura 2000 piiriga. Uute hoonete paigutamisel krundile lähtuda hajutatuse põhimõttest, ilmakaartest, reljeefist, sõidutee asukohast, olemasolevast kõrghaljastusest ja muudest krundi looduslikest eripäradest. Detailplaneeringu tingimustega tagada kavandatavate hoonete arhitektuurne ansambel, ehituslik kvaliteet, mis sobib olemasolevasse keskkonda. Maapinna üldise kõrguse muutmine kogu õueala ulatuses ei ole lubatud, vajadusel võib maapinda tõsta üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete, terrasside, treppide ja panduste alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.

5.4. Tulenevalt asukoha looduslikest tingimustest ei ole keldrikorruseid otstarbekas projekteerida. Arhitektuurse lahenduse koostamisel arvestada piirkonnas enam kasutatud ehitusmaterjale ja traditsioonilist hoonestuslaadi.

5.5. Arvestada olemasoleva juurdepääsuga teelt. Parkimine lahendada krundisiseselt, lähtudes vajadusest.

5.6. Detailplaneeringuga määrata kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus, väärtuslik kõrghaljastus kuulub säilitamisele. Lahendada heakorra põhimõtted, jäätmete sorteeritud kogumiseks konteinerid, taaskasutamine jmv.

5.7. Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale (õueala ulatuses), materjalile jne. Sobivad on ca 1m kõrgused looduslikust kivist aiad või hekk sh vabakujuline hekk. Soovitav on kasutada piirkonna looduses levinud taimi näiteks kadakas, kibuvits jne. Hekkide kõrgus ei ole piiratud.

5.8. Vajadusel tuleb radooniohu täpsustamiseks enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.

5.9. Lahendada sademevee ärajuhtimine hoonetest ja teedelt eemale.

5.10. Vee ja reoveekanalisatsiooni lahendus planeerida vastavalt projekteerija ettepanekule ja keskkonnanõuetele. Piirkonna põhjavee kaitstusest tulenevalt näha ette meetmed põhjavee kaitseks (nt reovee kogumismahuti, kaevu asukoht).

5.11. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada asukohaskeem kontaktvööndi ulatuses, tugiplaan, põhijoonis, illustreeritavad 3D joonised, tehnovõrkude joonis ja liikluslahendus (M 1:500), haljastuse ning heakorrastuse lahendus võib olla põhijoonisel.

5.12. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn ja avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

5.17. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 22.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“

<https://planeerimine.ee/2020/04/valminud-on-planeeringu-jooniste-kihtide-vormistamise-juhend/>.

6.Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel ning detailplaneeringu kooskõlastamine, kehtestamine.

6.1 Planeeringu koostamise korraldaja kaasab planeeringu koostamisse asutused (Keskkonnaamet, Päästeamet, jt) kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ja planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.

7. Detailplaneeringu koostamise ajakava*

7.1 Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade koostamine, lepingu sõlminine **aprill-juuni 2021;**

7.2 Detailplaneeringu eelnõu koostamine – **juuni - juuli 2021;**

7.3 Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek – **august 2021;**

7.4 Detailplaneeringu eelnõu avalik arutelu – **september 2021;**

7.5 Vajadusel avalikuväljapaneku ja arutelu tulemuste alusel detailplaneeringu korrigeerimine –**september 2021;.**

7.6 Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks – **oktoober-november 2021;**

7.7 Detailplaneeringu vastuvõtmine – **detsember 2021;**

7.8 Detailplaneeringu avalik väljapanek – **jaanuar 2022;**

7.9 Detailplaneeringu avalik arutelu. Avaliku arutelu korraldamine ei ole vajalik juhul kui DP kohta ei esitatud avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud (PlanS § 88 lg 2). – **veebruar 2022;**

7.10 Avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel detailplaneeringu korrigeerimine – **veebruar 2022;**

7.11 Detailplaneeringu kehtestamine – **märts 2022.**

**ajakava on ligikaudne ning koostatud eeldusel, et detailplaneeringu koostamisel ei ilmne planeeringu koostamist takistavaid või pidurdavaid asjaolusid ning ei teki olulisi planeeringuvaidlusi.*

Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates väljaandmisest.