

Lihula linna Penijõe tee 1a kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad

Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja Lääneranna Vallavalitsus, koostamise korraldaja Lääneranna Vallavalitsus.

1. Planeeringuala, olemasolev olukord

Planeeringuala Lihula linna Penijõe tee 1a maaüksus (registriosa number 9575650, katastritunnus 41101:001:0893, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 56775 m², sealhulgas haritav maa 1131 m², looduslik rohumaa 47732 m², metsamaa 4672 m² ja muu maa 3240 m²) asub Lihula linna tiheasustusosal. Planeeritav ala piirneb põhjaküljel üldplaneeringuga määratud tootmismaaga, millel asuvad osaliselt hoonestatud Penijõe tee 3, 5 ja 7 tootmismaa sihtotstarbega maaüksused. Lääneküljel piirneb planeeritav maa-ala hoonestamata maatulundusmaaga, ida- ja lõunaküljel Tallinna maantee ja Kopli tänava äärsete elamumaa sihtotstarbega kinnistutega. Planeeringuala on hoonestamata, maa-ala on valdavalt looduslik rohumaa, idaosas metsamaa. Alal paiknevad kiviaiad ja kuivenduskraavid.

Juurdepäas planeeringualale on avalikult kasutatavatelt Lihula linna tänavatelt Penijõe teelt (Lihula-Kloostri-Kirbla riigitee, teeregistri nr 16193) ning Tallinna maanteelt kõrvaltänava kaudu (teeregistri nr 4111027 ja 4111063).

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

Planeeringuala asub idaküljel ligikaudu 0,66 ha suuruses osas Lihula vanima asustuse muinsuskaitsealal. Muud muinsuskaitsealused objektid ning riigi kaitse all olevad kultuurimälestised teadaolevalt puuduvad.

Planeeritavat ala läbivad 1-20 kV elektri õhuliin, ELA AS side valguskaabel ning Lihula linna ühiskanalisatsiooni torustik.

Planeeritaval alal asub geodeetiline märk nimetusega „Lihula kirik ÜK”, vid 27905).

2. Kehtivad planeeringud. Vastavus üldplaneeringule

Lääne maakonna planeering 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.

Lihula valla üldplaneering (kehtestatud Lihula Vallavolikogu 25.09.2003.a määrusega nr 22). Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala Lihula linna tiheasustusosal kus maa sihtotstarbeid määratud või reserveeritud ei ole. Penijõe tee 1a maaüksus piirneb põhjaküljel üldplaneeringuga määratud tootmismaaga, millel asuvad osalt hoonestatud Penijõe tee 3, 5 ja 7 tootmismaa

sihtotstarbega maaüksused. Lääneküljel piirneb planeeritav maa-ala hoonestamata maatulundusmaaga, ida- ja lõunaküljel Tallinna maantee ja Kopli tänava äärsete elamumaa sihtotstarbega kinnistutega.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevused on üldplaneeringu kohased ning detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

3. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

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.

Detailplaneeringu ülesandeks on Lihula Penijõe tee 1a maa-ala jagamine ärimaa, tootmismaa, transpordimaa, elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuseteks eesmärgiga rajada planeeritavale alale kokku kuni kolm mitmeotstarbelist äri-, lao- ja tootmishoonet ning päikeselektrijaam.

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. Planeeringualale on lubatud jagada ärimaa, tootmismaa, transpordimaa, elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuseks eesmärgiga rajada planeeritavale alale kokku kuni kolm mitmeotstarbelist äri-, lao ja tootmishoonet ning päikeselektrijaam. Hoonestatav ala kavandada planeeritava ala kirdeossa ligikaudu 1,0 ha suurusele maa-alale ning päikeselektrijaam planeeritava ala lääneossa ligikaudu kuni 3,8 ha suurusele maa-alale..

- 5.2. Planeeringulahendus peab olema üldplaneeringu kohane, kooskõlas hea ehitustavaga, arvestama avaliku ja kaasatavate ja puudutatud isikute huvidega.
- 5.3. Hoonestustingimuste seadmisel lähtuda planeeringuala lähipiirkonna hoonestusest. Kavandatava hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema heatasemeline ja sobituma keskkonda. Lubatud korruselisus: kuni 3 korrust, 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 looduskeskkonnale ja naaberkinnistutele, vajadusel tuleb viia läbi uuringud võimalike keskkonna- ja muude asjakohaste häiringute vältimiseks. Planeerida hoonestusalad ja ehitised asukohad kompaktelt, olemasolevat taristut võimalikult kasutavalt ning keskkonda võimalikult vähe häirivana.
- 5.5. Kavandada juurdepääs planeeringualale Penijõe teelt (Lihula-Kloostri-Kirbla riigitee, teeregistri nr 16193) vastavalt Transpordiameti tingimustele. Parkimine lahendada planeeringuala ja/või kruntide siseselt.
- 5.6. Planeeringualale kavandatud ehituskruudid ühendada Lihula linna ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga. Vee ja reovee käitluse lahendused planeerida vastavalt keskkonnakaitse nõuetele, näha ette meetmed põhjavee kaitseks. Planeeritaval alal asuval Lihula linna ühiskanalisatsiooni torustikule ehitisi mitte kavandada. Planeeringulahendus peab võimaldama olemasolevate ja kavandatavate ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustike hooldamist ja remonti.
- 5.7. Sademevee immutamine lahendada eelistatult krundisisesealt. Säilitada planeeritavat ala idalääne suunal läbiv Tallinna mnt 2b ja Tallinna maantee L6 algav ja planeeritava ala keskel ühinev kuivenduskraav (asendiskeem lisa 1) ja näha ette vastav servituudiala Lääneranna valla kasuks kraavi hooldamiseks.
- 5.8. Võimalikult säilitada planeeringualal paiknevad kiviaiad. Määrata piirete asukohad ja ehitustingimused. Eelistatud on looduslikust kivist aiad, hekid. Soovitatav on kõrghaljastuses ja hekkides kasutada piirkonna looduses levinud taimi. Hekkide kõrgus ei ole piiratud.
- 5.9. Planeeringuala Kopli tänava poolsesse külge kavandada haljasriba päikeseelektrijaamast lähtuva visuaalse häiringu vähendamiseks.
- 5.10. Säilitada planeeritava ala idaküljel asuv metsatukk.
- 5.11. Ehitiste, sh päikeseelektrijaama, piirete, sh hekkide asukohad ja kaugus krundi piirist kavandada selliselt nende hilisem hooldus on võimalik kasutades ainult oma kinnistut.
- 5.12. 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.
- 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. (Muinsuskaitse seadus § 31 lg 1).

6. Vajalikud uuringud

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. Täiendavate uuringute vajadus selgub planeeringu koostamise käigus.

7. Keskkonnamõju strateegiline hindamine

7.1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumine ning eelhindangu koostamine ei ole vajalik keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 ja 2 mõistes, kuna detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole vastuolus asjaomaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning ei kavandata KeHJS § 6 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu”toodud tegevusi.

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. Transpordiamet,

9.1.3. Muinsuskaitseamet.

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

9.2. Planeeringu koostamise menetlusse kaasatakse planeeringu koostamisse naaberkinnisasjade (Lihula linn, Penijõe tee 1, 3, 5, 7 ja 9, Kopli tänav 8, 6, 4a ja 2, Tallinna mnt 4c, 2b) omanikud ning vajadusel Rahandusministeerium. Muud kaasatavad isikud, sealhulgas isikud, kelle huve ja õigusi planeering võib puudutada ning isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisse, 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 ja teede valdajad:

9.3.1. Elektrilevi OÜ (Imatra Elekter AS),

9.3.2. Matsalu Veevärk AS,

9.3.3. ELA SA,

9.3.4. Transpordiamet.

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 teele peab olema tagatud enne detailplaneeringu vastuvõtmist.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Ene Täht
vallavanem

Cariina Pähk
vallasekretär