

Lihula linna Soosaluse tee 7 detailplaneeringu lähteseisukohad

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

1. Planeeringuala, olemasolev olukord, kavandatav tegevus

Planeeringuala hõlmab lähteseisukohtade koostamise ajal kolme katastriüksust: Soosaluse tee 7 (41201:004:0028) ja osaliselt Roosioru (41102:002:0101) ning Lossimäe (41102:002:0112). Lääneranna Vallavalitsuse 19.10.2022 korralduse nr 718 alusel on moodustamisel eelpool nimetatud maaüksustest uus Lihula Soosaluse tee 7 tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus. Soosaluse tee 7 katastriüksus piirneb põhjas ja loodes Soosaluse tee 5 (41201:004:0027, tootmismaa 100%); põhjas, idas ja kirdes Lossimäe (41102:002:0112, maatulundusmaa 100%); kagus Roosioru (41102:002:0101, maatulundusmaa 100%) ning edelas Soosaluse tee L2 (41101:001:0768, transpordimaa 100%) katastriüksusega. Ligikaudu 3,7 ha suurune planeeringuala (hetkel katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa 1,5 ha, maatulundusmaa 2,2 ha) on osaliselt hoonestatud, maa-alal asuvad endise Lihula sovhoosi veiselaudad, millised on tänaseks osalt lagunened ja osalt lammutatud. Planeeringuala asub endise põllumajandusliku tootmiskompleksi keskel, piirnedes kunagise Hälvati sigala (lammutatud) maa-alaga, Soosaluse tee 18 (kaalumaja), Aia tn 16 (OÜ Lihula Soojus katlamaja), Soosaluse tee 8 (pumbamaja ja puurkaev) ja 5 (tootmishoone, endine heinaküün) tootmismaa sihtotstarbega ning Roosioru, Soosaluse tee 6 ja Lossimäe maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustega. Lähim elamu (Hälvati küla Mäealuse) asub planeeringualast ligikaudu 50 m kaugusel, Lihula linna elamud alates 280 m (Lasteaia põik 5) kaugusel, Lihula Ristiku tänava korterelamud alates 310 m kaugusel.

Juurdepääs planeeringualale on Hälvati - Lihula riigiteelt (teeregistri nr 16177) osaliselt munitsipaalomanduses, osaliselt eraomanduses oleva Lihula linna tänava Soosaluse tee (Lihula linna tänav, teeregistri nr 4111026) kaudu. Kehtiva Lihula valla üldplaneeringuga seatud tänava kaitsevöönd 10 m teemaa piirist.

Teadaolevalt planeeringualal ja selle lähialal maardlad, loodus- ja muinsuskaitsealused objektid ning riigi kaitse all olevad kultuurimälestised puuduvad. Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti looduskaitse, geoloogia, muldade, kitsenduste, maardlate jt kaardirakenduste ja keskkonnaregistri andmetest.

Planeeringuala läbivad 0,4-20 kV elektri õhuliinid, ala piirneb Mäealuse maaparandussüsteemidega (kood 5111770020130001 ja kood 5111770020140001).

Detailplaneeringuga soovitakse rajada Soosaluse tee 7 maa-alale loomasööta valmistav tehas.

Tehases toimub loomasööda valmistamiseks: heina transport tehasesse; heina kuivatamine

kuivatis; kuivatatud heina pressimine ja pakendamine; kuivatatud heina jahvatamine ja

söödapelletite tootmine. Eeldatavalt on tootmise kõrgeperioodil (heinateoajal) tehase

territooriumit läbivate veoautode hulk tööpäeviti 40-70 autot päevas, nädalavahetustel 30-50

autot päevas, muul ajal keskmiselt 25-35 autot päevas. Kuivati kütusega varustamiseks

kavandatakse planeeringualale vedelgaasimahutit mahutavusega vahemikus 5 kuni 50 tonni.

Vajalikuks võib osutada silohoidla rajamine. Prognoositav veekasutus tehases on vähene, tehase

töötajate olmevajaduste katmiseks ning masinate pesemiseks, kokku on prognoositav veekasutus

umbes 10 m³ kuus. Aastaringselt töötava tehase tootmise eeldatav kõrghooaeg on ajavahemikus mai-oktoober.

2. Kehtivad planeeringud. Vastavus üldplaneeringule

2.1. 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.

2.2. Lihula valla üldplaneering (kehtestatud Lihula Vallavolikogu 25.09.2003.a määrusega nr 22). Lihula valla üldplaneeringuga on planeeringualale määratud 3,1 ha osas tootmismaa või tootmismaa reservmaa (83,8%) ja 0,6 ha osas üldmaa reservmaa (16,2%) juhtotstarve. Lihula Sooluse tee 7 detailplaneeringuga kavandatud tegevused on üldplaneeringu kohased ning detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks kuna Sooluse tee 7 planeeringuga ei kavandata üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku või olulist muutmist. Planeeringuala üldmaa reserveeringuga osa moodustab 16,2% planeeritavast alast ning 9,5% üldplaneeringus Lihula linna Tallinna mnt, Sooluse tee ja Aia tänava piirkonnas reserveeritud üldmaast. Nimetatud üldmaa reserveeringuga maatulundusmaa sihtotstarbega, valdavalt muu maa kõlvikuga maatükk asub kolmnurga kujulise kiiluna Lihula Sooluse tee 7 ja Hälvati küla Uue-Sigala tootmismaa sihtotstarbega maaüksuste vahel. Planeeringuga kavandatud söödatehas soovitakse rajada pikka aega põllumajanduslikuks tootmiseks kasutatud hoonete alale üldplaneeringuga määratud tootmismaa juhtotstarbega piirkonnas.

2.3. Ümbruskonnas kehtivad detailplaneeringud. Lihula Sooluse tee 5 detailplaneering (2004.a., tootmishoone laiendamine), Lihula Tallinna mnt 1b (2008.a. Nõlva tn 1, 41201:004:0063) detailplaneering (maa jagamine 5 elamukrundiks), Lihula linnusemäe detailplaneering (2006.a.).

3. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

3.1. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (PlanS) § 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 ülesandeks on Lihula linna Sooluse tee 7 maaüksusele ja sellega piirnevale maa-alale uue tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbega krundi moodustamine, krundi hoonestusala, ehitusõiguse ning ehitisi teenindava taristu asukohtade määramine eesmärgiga rajada söödatehase tootmiskompleks.

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) kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 13) müra-, vibratsiooni-, saasteriskiingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 14) põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;
- 15) jäätmekäitluse lahenduse määramine;
- 16) tuleohutustingimuste määramine.

5. Seisukohad detailplaneeringu lahenduse koostamiseks

5.1. Planeeringualale on lubatud moodustada üks tootmismaa põhisihotstarbe ja ärimaa kõrvalsihotstarbega maaüksus eesmärgiga rajada maa-alale söödatehase tootmiskompleks.

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 ja rajatistest. Kavandatava hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema heatasemeline ja sobituma keskkonda. Ehitiste suurim lubatud kõrgus, hoonete lubatud korruselisus, katuse harjajoon lahendada detailplaneeringuga, lubatud katusekalle 0 – 45°. Välisviimistluses on soovitatav osaliselt kasutada puitu, krohvi, looduslikku kivi.

5.4. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülennormatiivseid häiringuid ja mõjusid (müra, õhusaaste, veereostus jms) ümbritsevale looduskeskkonnale ja naaberkiinnistutele, vajadusel tuleb viia läbi uuringud võimalike keskkonna- ja muude asjakohaste häiringute selgitamiseks, vältimiseks ja leevendusmeetmete rakendamiseks. Planeerida hoonestusalad ja ehitised asukohad kompaktselt, olemasolevat taristut võimalikult kasutavalt ning keskkonda võimalikult vähe häirivana. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks Sooluse tee 7 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (koostaja Lemma OÜ, 15.11.2022). Arvestada planeeringu koostamisel alljärgivate tingimustega:

5.4.1. Tolmuheite vähendamiseks kavandada tehase süsteemid võimalikult kinnised ning varustada need tahkete osakeste püüdeseadmetega, heiteallikad on soovitatav kavandada kõrgemad kui ümbritsevad hooned.

5.4.2. Arvestada hoonete ja tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel eluhoonete paiknemisega. Tehniliste seadmete müra ei tohi ületada ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 „Müra normtasemed” II kategooria aladel (sh elamumaa-alad) müra sihtväärtuseid (liiklusmüra: päev 55 dBA, öö 50 dBA, tööstusmüra: päev 50 dBA ja öö 40 dBA).

5.4.3. Silohoidla kavandamisel lähtuda keskkonnaministri 03.10.2019 määruse nr 45 „Väetise kasutamise ja hoidmise nõuded põhja- ja pinnavee kaitseks ning põllumajandustootmisest pärineva saastatuse vältimiseks ja piiramiseks“ nõuetest. Silomahlade kogumiseks näha ette nõuetekohane kogumismahuti.

5.4.4. Väljakaevatava pinnase reostuskahtluse korral teostada pinnase reostusanalüüs ning reostuse esinemisel reostunud pinnas käitlemiseks üle anda jäätmekäitlejale.

5.4.5. Atmosfääriõhu kaitse seaduse kohaselt peab õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba.

5.5. Liikluskorraldus.

5.5.1. Kavandada juurdepääs planeeringualale Hälvati - Lihula riigiteelt (teeregistri nr 16177) Sooluse tee (kohalik- ja eratee, teeregistri nr 4111026) kaudu, mitte kavandada juurdepääsu planeeringualale Lihula linna Tallinna maanteelt (teeregistri nr 4111027).

5.5.2. Sooaluse teed (kaitsevöönd 10m) ei tohi sulgeda, teed peab olema võimalik takistuteta hooldada ja remontida ning kõigil vabalt ja igal ajal kasutada.

5.5.3. Mitte sulgeda planeeringualal asuvaid juurdepääsuteid Uue-Sigala (43001:001:0355) ja Vana-Sigala (43001:001:0839) maaüksustele, näha ette vastavad teeservituudid.

5.5.4. Parkimine lahendada planeeringuala siseselt.

5.6. Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on lubatud lahendada lokaalselt, lubatud on kasutada veevarustuseks Sooaluse tee 8 (41101:001:0768) asuvat puurkaevu. Eelistatud on planeeringuala ühendamine Lihula linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Vee ja reovee käitluse lahendused planeerida vastavalt keskkonnakaitse nõuetele, näha ette meetmed põhjavee kaitseks. Lääneranna valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2020–2032 kohaselt ei paikne planeeringuala reoveekogumisalal ega ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni alal.

5.7. Sademevee immutamine lahendada eelistatult krundisisesealt. Sademevee ärajuhtimiseks soovitatavalt kasutada olemasolevat kraavitust. Näha ette kõvakattega aladelt tuleva sademevee puhastamine enne immutamist või suublasse juhtimist õlipüüduriga. Sademevee juhtimisel suublasse kinni pidada Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

5.8. Määrata piirete asukohad ja ehitustingimused. Piirdeaiad eelistatult läbipaistvad, lubatud kõrgus kuni 2,5 m maapinnast. Kõik piirded ja hekid peavad paiknema oma krundi piires. Soovitav on kõrghaljastuses ja hekkides kasutada piirkonna looduses levinud taimi. Hekkide kõrgus ei ole piiratud.

5.9. Planeeringuala Mäealuse ja Lossimäe katastriüksuste poolsesse külge kavandada kõrghaljastuse riba planeeringualalt lähtuva müra, visuaalsete häiringute ja muude mõjude vähendamiseks.

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

5.11. Mitte kahjustada planeeringualaga piirnevaid Mäealuse maaparandussüsteeme (kood 5111770020130001 ja kood 5111770020140001).

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

5.12.1. Ohtliku ettevõtte kavandamisel teha koostööd Päästeametiga. Lähtuvalt ettevõtte ohtlikkusest on ettevõtte käitaja kohustatud koostama ohtliku ettevõtte puhul teabelehe, riskianalüüsi ja ettevõtte hädaolukorra lahendamise plaani. Dokumendid kooskõlastada Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga ja Päästeametiga.

5.12.2. Vedelgaasi kasutusele võtmise kavandamisel lähtuda kemikaaliseadusest ja selle alamaktide nõuetest, vedelgaasi mahuti ja veoki tsisterni kasutusega kaasnevad riskid tuleb hinnata ja leevendada riskihinnangu ja hädaolukordade lahendamise plaani koostamise ja rakendamisega. Kavandada vedelgaasi mahuti viisil, mille korral elamualad ei jää mahuti lekke korral ohualasse. Vedelgaasi veoki tsisterni ohuala võib eeldatavalt ulatuda elamuteni, riskianalüüsi ja hädaolukorra lahendamise plaani alusel tuleb vastavad riskid minimeerida.

5.13. Planeeringuala tuleohutusnõuded näha ette vastavalt kehtivale seadusandlusele, sh siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha 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).

6. Olemasolevad ja vajalikud uuringud

6.1. Soaaluse tee 7 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, koostaja Lemma OÜ, 15.11.2022, vastutav koostaja Piret Toonpere (KMH litsents KMH0153).

6.2. Detailplaneering koostada soovitavalt 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).

6.3. Täiendavate uuringute vajadus selgub planeeringu koostamise käigus.

7. Keskkonnamõju strateegiline hindamine

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumise 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. Koos detaiplaneeringu algatamise taotlusega Lääneranna Vallavalitsusele esitatud Soaaluse tee 7 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu (koostaja Lemma OÜ, 15.11.2022) kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine detailplaneeringule vajalik. Planeeringuga ei kaasne ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku aladele. Kavandatud tegevusega ei ole oodata mõju Natura ala kaitse-eesmärkidele ega terviklikkusele ning Natura hindamise läbiviimine ei ole seega vajalik. Detailplaneeringu elluviimine ei avalda mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sest neid ei paikne planeeritaval alal ega selle vahetus läheduses.

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>).

8.3. Detailplaneeringu seletuskirjas esitada planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord.

8.4. Detailplaneeringu koosseisus esitada lisana planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

8.5. 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. Põllumajandus- ja Toiduamet;

9.1.3. Transpordiamet.

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 (Hälvati küla Lossimäe, Mäealuse, Uue-Sigala, Vana-Sigala, Roosioru, Lihula linna Soosaluse tee 18, 8, 6 ja 5, Aia tn 16) 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. Lääneranna Vallavalitsus,

9.3.3. Matsalu Veevärk AS,

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)

Ingvar Saare
vallavanem

Cariina Pähk
vallasekretär