

LÄHTESEISUKOHAD

detailplaneeringu koostamiseks Läänemaal Noarootsi vallas Riguldi/Rickuli külas asuvatel **Taga-Sipsi** katastriüksusel (katastritunnus 52001:001:0840; kinnistu registriosa nr 2627732; pindala 10564 m²; sihtotstarve elamumaa) ja **Kesk-Sipsi** katastriüksusel (katastritunnus 52001:001:0845; kinnistu registriosa nr 2627732; pindala 10559 m²; sihtotstarve elamumaa) ning nende lähialal (juurdepääsutee ja kommunikatsioonide planeerimiseks).

1. Lähteandmed

- 1.1. Ehitusseadus
- 1.2. Planeerimisseadus
- 1.3. Looduskaitseadus
- 1.4. Jäätmeseadus
- 1.5. Noarootsi valla ehitusmäärus
- 1.6. Noarootsi valla üldplaneering
- 1.7. Noarootsi valla rannaalade teemaplaneering
- 1.8. Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- 1.9. Avaldus detailplaneeringu algatamiseks
- 1.10. Maa-ala asendiplaan M 1:10 000

2. Detailplaneeringu eesmärk

- 2.1. Taga-Sipsi ja Kesk-Sipsi katastriüksuste liitmine;
- 2.2. Katastriüksusele pansionaadi (2-korruselise hoone ehitusaluse pinnaga ca 1050 m²) rajamine
- 2.3. Valla üldplaneeringu muutmine

3. Detailplaneeringu ülesanne

- 3.1. Määrata tekkiva katastriüksuse sihtotstarbeks ärimaa
- 3.2. Määrata katastriüksuse ehitusõigus
- 3.3. Määrata hoonestustingimused
- 3.4. Planeerida juurdepääsutee ja kommunikatsioonilahendused
- 3.5. Määrata servituutide vajadus
- 3.6. Määrata keskkonnatingimused

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeerimisele tuleb Riguldi/Rickuli külas asuvad Taga-Sipsi katastriüksus (katastritunnusega 52001:001:0840) ja Kesk-Sipsi katastriüksus (katastritunnusega 52001:001:0845). Katastriüksuste pindala kokku on 21123 m². Kõlvikuliselt on tegemist 50% ulatuses metsamaaga, 27% ulatuses loodusliku rohumaaga ja 23% ulatuses muu maaga. Katastriüksus piirneb Läänemerega ja Nõva-Osmussaare hoiualaga. Katastriüksused on hoonestamata ja sinna puudub juurdepääsutee. Malmeti elektrialajaam jääb planeeringualast linnulennul ca 700m kaugusele. Planeeringuala asub Noarootsi valla elamualade teemaplaneeringuga määratud elamuehituspiirkonnas ja 60% ulatuses rannaalade teemaplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndis. Planeeringualal asuvate katastriüksuste kehtivad maakasutuse sihtotstarbed on 100% elamumaa. Planeeringuala hõlmab lisaks Taga-Sipsi ja Kesk-Sipsi katastriüksustele ka võimaliku juurdepääsutee planeerimiseks vajalikku maa-ala.

5. Nõuded koostatavale projektile

5.1. Maa-ala tugiplaan (geodeetiline alusplaan) koostada mõõtkavas M 1:500, millele on kantud katastriüksuste piirid, Nõva-Osmussaare hoiuala piir, ehituskeeluvööndi piir.

5.2. Detailplaneeringuga (mõõtkavas M 1:500) määrata:

- katastriüksuse ehitusõigus (lubatud ehitiste arv ja hoonete lubatud korruselisus (max 2 korrust; max katuseharja kõrgus 9 m).
- keskkonnakaitse abinõud;
- tuletõrje-veevõtukoht;
- servituutide vajadused (juurdepääsutee, elekter, side).

5.3. Ehitusmaterjali osas kasutada looduslikke materjale;

5.4. Katuse kaldenurgaks on lubatud 0-45°;

5.5. Planeeringu koosseisus anda ehitiste elektriga varustamise lahendus vastavalt Fortum Elekter AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;

5.6. Juurdepääsutee planeerida vastavalt sõlmitud teeservituudilepingutele.

5.7. Veevarustus lahendada rajatava puurkaevu baasil.

5.8. Kanalisatsioon lahendada keskkonnanõuetele vastavalt kinnise kogumismahutiga.

6. Detailplaneeringu koosseis

6.1. Asukoha skeem

6.2. Tugiplaan M 1:500

6.3. Detailplaan M 1:500

6.4. Planeeringulahenduse illustratsioon(id)

6.5. Seletuskiri

7. Planeeringueskiisi tutvustamiseks korraldada vähemalt üks avalik arutelu.

8. Detailplaneering kooskõlastada:

8.1. Noarootsi Vallavalitsusega (vallavanem, maa-ja arendusnõunik, ehitusinspektor)

8.2. Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regiooniga

8.3. Lääne-Eesti Päästkeskusega

8.4. Fortum Elekter AS-iga

9. Detailplaneeringu esitamine

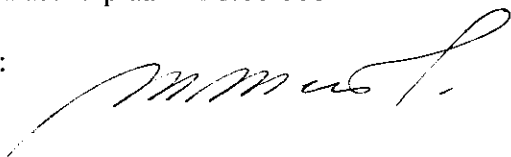
9.1. Noarootsi Vallavolikogule vastuvõtmiseks ja avalikustamiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja üks digitaalne eksemplar;

9.2. Noarootsi Vallavalitsusele Lääne Maavanema järelevalvesse suunamiseks ja hilisemaks kehtestamiseks Noarootsi Vallavolikogus kahes eksemplaris paber kandjal ja üks digitaalne eksemplar;

9.3. Pärast kehtestamist esitada detailplaneeringu kohta täiendavalt kolm eksemplari paber kandjal ja 2 eksemplari digitaalselt ja eraldi 1 paber kandjal detailplaneeringu plaan.

Lisa: planeeritava maa-ala asendiplaan M 1:10 000

Lähteseisukohad koostas:
Marika Meister
maa- ja arendusnõunik



16.12.2010 a.