

LÄHTESEISUKOHAD

detailplaneeringu koostamiseks Läänemaal Noarootsi vallas Einbi/Enby külas asuval **Ramsi puhkekoht** katastriüksusel (katastritunnus 52001:005:0008; kinnistu registriosas nr 1125132; pindala 0,55 ha; sihtotstarve riigikaitsemaamaa).

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 1:4000

2. Detailplaneeringu eesmärk

- 2.1. Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine
- 2.2. Olemasolevate hoonete baasil loodus- ja käsitöökeskuse rajamine
- 2.3. Katastriüksusele avaliku lõkke- ja telkimiskoha rajamine
- 2.4. Valla üldplaneeringu muutmine (sihtotstarbe muudatus)

3. Detailplaneeringu ülesanne

- 3.1. Määrata tekkiva katastriüksuse sihtotstarbeks ühiskondlike ehitiste maa
- 3.2. Määrata katastriüksuse ehitusõigus (olemasolevate hoonete baasil)
- 3.3. Määrata hoonestustingimused
- 3.4. Planeerida parkimiskohad ja kommunikatsioonilahendused
- 3.5. Planeerida avalik lõkke- ja telkimiskoht
- 3.6. Planeerida avalik pääs merele (juurdepääsutee, ujukai)
- 3.7. Määrata servituutide vajadus
- 3.8. Määrata keskkonnatingimused

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeerimisele tuleb Einbi/Enby külas Ramsi neeme tipus asuv ja Noarootsi vallale kuuluv Ramsi puhkekoht (katastriüksus tunnusega 52001:005:0008). Katastriüksuse pindala on 0,55 ha. Ramsi puhkekoht kinnistu on Ramsi neemel asuv ainuke mittearaomandis olev kinnistu, kust avaneb kaunis vaade Vormsi saarele ja Voosi kurgule. Katastriüksusel asuvad endise nõukogude sõjaväe silikaattelistest hooned (patrullimaja ja tehniline hoone), mis on tänaseks suures osas laastatud (hoonetel puuduvad ukSED-aknad, kõrvalhoonel ka katus). Tegemist on mereäärse kinnistuga, millest üle kolmandiku on kaetud kiviklibu ja liivaga ning on üleujutatav. Kinnistu kagunurgas kasvavad mõned männid ja kadakad. Katastriüksusele ulatub 0,06 ha (katastriüksuse merepoolsest piirist ca 12 m laiune ala) ulatuses Väinamere hoiuala ja pool kinnistust asub valla rannaalade teema-planeeringuga määratud ehituskeeluvööndis,

sest on üleujutatav. Kahe hoone vahele jääb EELISE andmetel II kategooria kaitsealuse taimeliigi (karvane lipphernes) kasvukoht. Katastriüksuseni viib vallatee (5200048 Ramsi tee), kuid see on maareformi käigus mõõdistatud eramaade sisse ja osaliselt puuduvad maaomanikega ka avaliku kasutamise lepingud. Ramsholmi elektrilajaam jääb planeeringualast ca 600m kaugusele. Ramsi puhkekoht katastriüksuse kehtiv maakasutuse sihtotstarve on 100% riigikaitsemaa.

5. Nõuded koostatavale projektile

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

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

- katastriüksuse ehitusõigus (rekonstrueerida olemasolevad kaks hoonet; rajada puurkaev; tuletõrje-veevõtukoht; piirded)
- Hoonestustingimused (keskuse hoonel säilitada olemasolev ehitusalune pind ja lubatud max kõrgus 12 m; kõrvalhoone ehitusalune pind max 100 m² ja kõrgus kuni 6 m)
- tuletõrje-veevõtukoht
- avalik puhkekoht (lõkkekoht, telkimiskoht)
- avalik pääs merele koos ujuvkai (lautri) rajamisega
- servituutide vajadused
- keskkonnakaitse abinõud

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 või alternatiiv (päikeseenergia, tuuleenergia).

5.6. Veevarustus lahendada rajatava puurkaevu baasil.

5.7. 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. Päästeametiga

8.4. Fortum Elekter AS-iga (kui tuleb alternatiivenergia, siis pole vajalik)

8.5. Terviseametiga

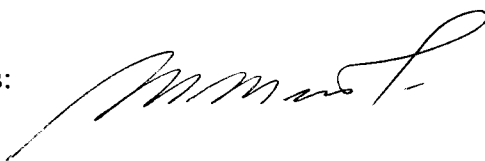
9. Detailplaneeringu esitamine

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 1:4000

Lähteseisukohad koostas:
Marika Meister
maa- ja arendusnõunik



27.01.2011 a.