



KAIU VALLAVALITSUS

Marit Lilienthal
Rüütli 14-1,
Pärnu 80011

Meie 23 .09.2008 nr 7-3/875

Seisukoht Indreku kinnistu detailplaneeringule
esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta

Võttes aluseks Kaiu vallas Vahastu külas asuva Indreku kinnistu detailplaneeringu 17.-31. juulini k.a toimunud avaliku väljapaneku ja 28. augustil k.a toimunud avaliku arutelu tulemused, teatab Vallavalitsus otsuse edasise planeeringu menetluse kohta ning seisukoha Reet Kahl'ult 31.07.2008 saabunud kirjas „Vastuväited ja ettepanekud Otsa talu poolt“ esitatud vastuväidete ja ettepanekute arvestamise kohta.

1. Vastuväide

- Detailplaneeringu kaustas on vastuolu lähteandmetes, kus maa-ala üldisloomustuses on maapinda kirjeldatud kord tasase kord suhteliselt ebatasasena.

Otsus: Võtta arvesse. Planeeringu koostajal parandada planeeringu seletuskirjas vastuolud.

Ettepanek

- Siduda ehitiste kõrgused tugiplaanil esitatud kõrgustega.

Otsus: Jätta arvestamata. Detailplaneeringus on antud hoonete suurimad lubatud kõrgused. Ehitiste kõrgused maapinna kõrgustega seotakse projekteerimise käigus.

Planeeringuga määratakse krundi hoonestusala ja ehitustingimused (hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused); ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletõrjekujad, liikluskorralduse põhimõtted; krundile pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.

Ehitusprojekt hõlmab nii kavandatavaid hooneid (hoone projekt) kui ka krunti (asendiplaan). Projekti koosseisu kuuluval asendiplaanil näidatakse ära olemasolev ja projekteeritav maapinna kõrgus, samuti seotakse ehitise null pind maapinna kõrgusega.

- Detailplaneeringu koosseisus esitada vähemalt kaks 3D versioonis värvilist lahendust

Otsus: Jätta arvestamata. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv põhijoonis on arusaadav ning 3D versioonis joonis ei iseloomustaks tiiki, ainult hooneid.

2. Vastuväide

- Vallavalitsuse poolt välja antud lähteülesandes esitatud nõuded on täitmata- puuduvad eriload (vee erikasutusluba, maavara kaevandamisluba, kalakasvatuse rajamiseks ehitusluba) ja kooskõlastused (Maanteeamet, Muinsuskaitseamet)

Otsus: Arvestada osaliselt. Planeerijal täpsustada Keskkonnateenistuse 25.08.2008 kirjaga nr 39-11-1/29468-3 nõutud lisainformatsiooni vajadust ning viia muudatused planeeringusse kooskõlastuse taotlemiseks. Muus osas jätta arvestamata.

Planeeringu lähteülesandes erilubade taotlemise nõue puudub. Vee erikasutusloa vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel läbi viidaval keskkonnamõju hindamisel.

Maapõueseaduse § 60 lg 2 kohaselt ehitise püstitamisel maapõues tehtavate tööde, nagu kraavi, vundamendi ja allmaaehtiste rajamine ning maaparandustööde ja põllumajandustööde käigus kaevise tekitamist ja kasutamist ei käsitata kaevandamisena. Tegemist ei ole maavarade kaevandamisega, seega puudub kaevandamisloa nõude vajadus.

Planeeringuga on ette nähtud tiik oma tarbeks. Ehitusseaduse § 19 lg 1 alusel on ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneering ning § 23 lg 2 alusel tuleb ehitusloa saamiseks esitada ehitusloa taotlus, ehitusprojekt ja tasuda riigilõiv. Seega ei saa ehitusluba taotleda enne planeeringu kehtestamist.

Planeeringu vastuvõtmisel Kaiu Vallavalitsuse korraldusega nr 153 08. juulil 2008 oli planeering kooskõlastatud lähteülesandes nõutud instantsidega. Enne planeeringu avalikku arutelu 28. augustil k.a võttis Raplamaa Keskkonnateenistus 25.08.2008 kirjaga nr 39-11-1/29468-3 Indreku kinnistu detailplaneeringu kooskõlastuse tagasi.

Teeseaduse § 13 lg 2 kohaselt on riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge 50m. Indreku kinnistu jääb riigimaantee kaitsevööndist välja, seega Maanteeameti kooskõlastus ei ole vajalik.

Vallavalitsus pöörduv Muinsuskaitseameti poole antud planeeringule arvamuse saamiseks.

3. Vastuväide

- Keskkonnateenistuse kooskõlastus on ebaselge

Otsus: Võtta arvesse. Planeerijal täpsustada Keskkonnateenistuse 25.08.2008 kirjaga nr 39-11-1/29468-3 nõutud lisainformatsiooni vajadust ning viia muudatused planeeringusse kooskõlastuse taotlemiseks.

- Planeeringul puudub Peitemaa MÜ omaniku kooskõlastus

Otsus: Võtta arvesse. Planeerijal teha planeeringu seletuskirja punktis 1.2 muudatus. Kus näha ette ehitustegevuse käigus teiseldatava pinnase paigutamine Indreku kinnistule või kaevise võõrandamine muul Maapõueseaduses § 60 lõikes 3 toodul viisil.

Ettepanek

- Tuua välja nii hoone kui ka abihooned nullpunktid ja siduda absoluutse kõrgusega.

Otsus: Jätta arvestamata. Ehitiste kõrguslikud sidumised teostatakse projekteerimise käigus.

4. Vastuväide

- Detailplaneeringu lahenduses on ehitisi, mille kohta puudub viide Kaiu Vallavalitsuse poolt detailplaneeringu korralduses ja ka lähteülesandes.

Otsus: Jätta arvestamata.

Ehitusseaduse § 2 lõike 1 kohaselt jagunevad ehitised hooneteks ja rajatisteks. Planeerimisseaduse § 3 lg 2 punktide 1,2 ja 3 alusel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletatvatel kompaktsel asustusega territooriumi osadel:

- 1) uute hoonete, välja arvatud üksikelamu, suvila ja aiamaa kõrvalhooned ja teised kuni 20m² ehitusaluse pindalaga väikehooned, ehitusprojekti koostamise ja püstitamise aluseks;
- 2) olemasolevate hoonete, välja arvatud üksikelamu, suvila ja aiamaa ning nende kõrvalhooned, maapealsest kubatuurist üle 33% suuruse laiendamise ja selle ehitusprojekti koostamise ja püstitamise aluseks;

3) maa-ala kruntideks jaotamise korral.

Detailplaneeringu lähteseisukohtades punktis 2.1 on toodud detailplaneeringu eesmärgiks kinnistu ehitusõiguse määramine. Planeerimisseaduse § 9 lõike 4 kohaselt määratakse krundi ehitusõigusega krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus.

Detailplaneeringu lähteseisukohtades punktis 4.5 on toodud olulised arhitektuursed ja planeeringulised nõuded, mille ühe punktina tuli ette näha ehitiste asukohad.

Detailplaneeringu algatamise taotluse juurde kuulub Indreku maaüksuse plaan, kus on näha maa-alale soovitud ehitised. Planeerimise käigus on tiigi kui rajatise asukoht jäänud samaks. Hoonestusala on jäänud samaks, planeerimise käigus on muutunud hoonete paigutus hoonestusalal. Samuti on lahendatud kavandatavate rajatiste, kivikattega krundisiseste teede ja platside, asukoht.

Ettepanek

- Täpsustada Kaiu valla arengukava osas, mis puudutab Vahastu piirkonda.

Otsus: Jätta arvestamata. Ettepanek ei ole tehtud planeeringulahenduse kohta.

5. Vastuväide

- Detailplaneeringu seletuskirjas esitatud väited tiigi kohta on moonutatud või valed

Otsus: Võtta arvesse. Planeerijal täpsustada planeeritud tiigi pindala ning kanda see ühtse arvuga nii seletuskirja kui joonisele.

- Tiigi rajamine mõjutab ümberkaudsete kaevude veetaset.

Otsus: Võtta arvesse. Planeerijal seada planeeringuga keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja määrata tiik ehitiseks, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamine.

Ettepanek

- Teostada ehitusgeoloogilised kui ka muud uuringud ning keskkonnamõjude strateegiline hindamine.

Otsus: Võtta arvesse. Planeerijal seada planeeringuga keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja määrata tiik ehitiseks, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamine.

Keskkonnamõjude hindamisel hinnatakse ehitamise mõju ümbruskonnale (topograafias, maakasutuses) ning looduslike ressursside (vesi) kasutamisest tingitud mõju pinna- ja põhjaveele ning kuivendussüsteemidele. Mõjude hindamise osana tehakse vajalikud uuringud.

6. Vastuväide

- Detailplaneeringu lahendus on ebaratsionaalne ja seetõttu ebamõistlikult kallis.

Otsus: Jätta arvestamata. Vastuväide ei puuduta planeeringulahendust.

- Indreku kinnistule juurdepääsuks Peitemaa kinnistult on servituut seadmata.

Otsus: Võtta arvesse. Indreku kinnistu omanikul sõlmida notariaalne kokkulepe Peitemaa kinnistu eratee omanikuga tee kasutamise osas enne planeeringu kehtestamist.

7. Vastuväide

- Detailplaneeringu seletuskirjas ei ole välja toodud planeeringulahendusest tekkivaid uusi ohte- tiiki uppumise oht.

Otsus: Jätta arvestamata. Planeeringus on tiik piiratud kavandatava kõrghaljastusega kirde-ida suunast, osaliselt loodest ja läänest. Lääne ja edela suunast piirab tiiki hoonestusala ja sissesõidutee.

8. Ettepanek

- Vallal sõlmida ümberkaudsete talude omanikega leping, milles vald garanteerib 100% finantseeringu uute puurkaevude tegemisel kui planeeringu realiseerudes ilmnevad probleemid täna naaberkinnistutel toimivate kaevudega (puurkaevude ja salvkaevude vee kvaliteedi näitajad, vee tase jne saavad rikutud)

Otsus: Jätta arvestamata. Planeeringusse sisse kirjutada nõue, et ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõtjude hindamine. Vald otsustab ehitusloa andmisel keskkonnamõtju hindamise tulemusi ja lisatud keskkonnanõudeid. Ehitusluba ei anta kui ei ole võimalik määratud keskkonnanõudeid täita.

9. Vastuväide

- Indreku kinnistu omanik eirab detailplaneeringus esitatud eskiislahenduse realiseerimist- detailplaneeringu eskiislahenduses on kaardile kantud mitmed olemasolevad suured okas- ja lehtpuud, mis tegelikult on maha raiutud.

Otsus: Võtta arvesse. Planeerijal teha planeeringu seletuskirjas ja joonisel nr. 1 „Tugiplaan“ muudatused vastavalt olemasolevale olukorrale.

10. Vastuväide

- Detailplaneeringu lahenduses ei ole ette nähtud ohtusid võimalikeks maapinna vajumisteks.

Otsus: Jätta arvestamata. Ehitiste rajamise tehniline lahendus antakse ehitusprojektiga.

11. Ettepanek

- Indreku kinnistu detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks ja täpsustamiseks on vajalik teostada Keskkonnamõtjude strateegiline hindamine

Otsus: Jätta arvestamata. Planeerijal seada planeeringuga keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja määrata tiik ehitiseks, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõtjude hindamine.

12. Vastuväide

- Detailplaneeringu eskiislahendus on sobimatu olemasolevasse keskkonda, maastikusse, kultuuripärandisse.

Otsus: Võtta arvesse osaliselt. Planeeringu koostaja vastab „Planeerimisseaduse“ § 13 toodud nõuetele ning planeering on koostatud vastavalt Vallavalitsuse poolt välja antud korraldusele. Vallavalitsus pöördub Muinsuskaitseameti poole antud planeeringule arvamuse saamiseks.

13. Vastuväide

- Detailplaneeringu lahendus on vastuolus üldiste põhimõtetega, et miljööväärtuslikul alal tegeldakse säilitamise mitte ümberkujundamisega

Otsus: Jätta arvestamata. Planeeringu koostaja vastab „Planeerimisseaduse“ § 13 toodud nõuetele ning planeering on koostatud vastavalt Vallavalitsuse poolt välja antud korraldusele.

Ettepanek

- Koostada Kaiu valla miljööväärtuslike alade teemaplaneering

Otsus: Jätta arvestamata. Ettepanek ei ole tehtud planeeringulahenduse kohta.

Lugupidamisega


Ülle Kiviste
vallavanem

Ille Viiron
ehitusspetsialist
4845293 ille@kaiu.ee