

LÄHTESEISUKOHAD

Dirhami sadama ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks Läänemaal Noarootsi vallas Dirhami külas / Derhamnis asuvatel järgmistel katastriüksustel:

Kalda (tunnusega 52001:001:2860, kinnistusregistri registriosa nr 415932, pindala 1,06 ha, maakasutuse sihtotstarve tootmismaa);

Kaldaliiva (tunnusega 52001:001:0797, kinnistusregistri registriosa nr 415932, pindala 3289 m², maakasutuse sihtotstarve tootmismaa),

Töökoja (tunnusega 52001:001:4100, kinnistusregistri registriosa nr 800232, pindala 0,34 ha, maakasutuse sihtotstarve tootmismaa),

Tankla (tunnusega 52001:001:0139, kinnistusregistri registriosa nr 1533032, pindala 0,02 ha, maakasutuse sihtotstarve ärimaa),

Dirhami sadam ligikaudu 1,7 ha osas (tunnusega 52001:001:4070, kinnistusregistri registriosa nr 1118532, pindala 4,4 ha, maakasutuse sihtotstarve 70 % tootmismaa ja 30 % ärimaa).

1. Lähteandmed

1.1. Ehitusseadustik

1.2. Planeerimisseadus

1.3. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus

1.4. Jäätmeseadus

1.5. Noarootsi valla üldplaneering

1.6. Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

1.7. Dirhami sadama, Dirhami Jarmi, Kalda, Tankla ja Puurkaevu maa-ala detailplaneering (kehtestatud 15.06.2006)

1.8. Maa-ala asendiplaan M 1:2000

1.9. Avaldus detailplaneeringu algatamiseks

2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on muuta planeeringualal katastriüksuste omavahelisi piire, tootmismaa ja ärimaa sihtotstarvete osakaalu ning määrata Kalda maaüksusele 5-korruselise hotelli ning Dirhami sadama maaüksusele kuni 2 spordihoone ehitusõigus.

3. Detailplaneeringu ülesanded

3.1. Määrata moodustatavate katastriüksuste piirid

3.2. Määrata kruntide hoonestusalad, ehitusõigus ja hoonestustingimused

3.3. Määrata juurdepääsuteed ja kommunikatsioonilahendused

3.4. Määrata servituutide vajadus

3.5. Määrata keskkonnatingimused

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeerimisele tuleb Dirhami külas / Derhamnis tiheasustusosalal asuvad Mellson Grupp OÜ omandis olevad Kalda, Kaldaliiva, Tankla ja Töökoja katastriüksused ning osa Dirhami sadama katastriüksusest. Planeeringuala pind kokku on ligikaudu 3,4 ha. Katastriüksused on hoonestatud ja katastriüksuste kehtivad sihtotstarbed on tootmismaa ja ärimaa. Planeeringuala on detailplaneeringu kohustusega ala ja seal kehtib Noarootsi Vallavolikogu 15.06.2006 otsusega nr 39 kehtestatud detailplaneering.

Planeeringualale on juurdepääs kõvakattega Riguldi - Dirhami riigimaanteelt (nr 16127), millele on kehtestatud teekaitsevöönd 30 m teekatte servast.

Planeeringuala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsioonipiirkonnas. Dirhami elektrilajaam jääb planeeringualast ca 50 m kaugusele. Lähim väljaehitatud tuletõrje-veevõtukoht asub Dirhami sadama maaüksusel sadamakail.

Looduskaitseelised piirangud puuduvad, Natura 2000 Nõva-Osmussaare linnu- ja loodusalad jäävad Läänemere Dirhami lahe veelale.

5. Nõuded koostatavale projektile

5.1. Maa-ala tugiplaan koostada mõõtkavas M 1:1000, millele on kantud katastriüksuste piirid, olemasolevad hooned, juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid.

5.2. Detailplaneeringuga (mõõtkavas M 1:1000) määrata:

- moodustatavate katastriüksuste piirid
- kruntide hoonestusalad ja ehitusõigused (maakasutusotstarbed ja katastriüksuste sihtotstarbed, lubatud ehitiste arv krundil, hoonete max kõrgused, lubatud hoonete korruselisus)
- ehitiste ehituslikud ja arhitektuurilised tingimused
- servituutide vajadused
- keskkonnakaitse abinõud

5.3. Haljastuses säilitada võimalikult palju looduslikku keskkonda;

5.4. Planeeritavad ehitised liita ühisvee ja -kanalisatsioonisüsteemiga.

6. Detailplaneeringu koosseis

6.1. Asukoha skeem

6.2. Tugiplaan M 1:1000

6.3. Detailplaan M 1:1000

6.4. Tehnovõrkude plaan M 1:1000

6.5. Planeeringulahenduse illustratsioon(id)

6.6. Seletuskiri

7. Planeeringueskiisi tutvustamiseks korraldada vähemalt üks avalik arutelu

8. Detailplaneering kooskõlastada:

8.1. Noarootsi Vallavalitsusega

8.2. Päästeametiga

9. Detailplaneeringu esitamine

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

9.2. Noarootsi Vallavalitsusele kehtestamiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja üks digitaalne eksemplar;

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

Lisa: planeeritava maa-ala asendiplaan M 1:2000