



TAHKURANNA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Uulu

04. juuni 2013 nr 136

Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Asjast huvitatud isik Tanel Toots on esitanud Tahkuranna Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise taotlusele 7-1.3 /457, 28.05.2013.a. sooviga jagada Võiste aleviku Jaagu tn 2a kinnistu (katastritunnusega 84810:005:0049) kaheks elamumaa krundiks koos ühepereelamute ja abihoonete ehitusõiguse määramisega.

Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi on tegemist detailplaneeringu kohustusega alaga, millel on perspektiivse elamumaa juhtfunktsioon, seega on detailplaneering kooskõlas kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga. Planeeringuga kavandatakse tegevust, millega ei kaasne olulist keskkonnamõju – ei ületata tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega seata ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, vara ning seega ei ole vajadust algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Võttes aluseks „Planeerimisseaduse“ § 3 lõike 2 punktid 1 ja 3, § 4 lõike 2, § 10 lõike 5 ja lõike 6¹ punkti 3, § 22 lõike 3 punkti 1, „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 6 lõike 1, „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 35 lõike 1, Tahkuranna valla üldplaneeringu punkti 2.2.3. ning Tahkuranna valla ehitusmääruse § 15 lõike 2 punktid 4, 14, 15 ja 16, Tahkuranna Vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e

1. Algatada Võiste alevikus Jaagu tn 2a kinnistu detailplaneering, eesmärgiga jagada olemasolev elamumaa krunt (vt. Lisa 1 – planeeritava ala skeem) kaheks koos ühepereelamute ehitusõiguse määramisega ning kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (Lisa 2).
2. Mitte algatada Võiste alevikus Jaagu tn 2a kinnistu keskkonnamõju strateegilist hindamist seoses kinnistu detailplaneeringu koostamisega.
3. Tahkuranna Vallavalitsusel sõlmida kolmepoolne leping detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise kohta.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest alates.

Karel Tõlp
vallavanem

Ulvi Poopuu
vallasekretär

Lisa 1
Tahkuranna Vallavalitsuse korraldusele 04. juuni 2013 nr 136
Planeeritava ala skeem:



DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. ÜLDINFO

- Planeeringu nimi

Jaagu tn 2a kinnistu detailplaneering

- Planeeringuala asukoht ja suurus

Võiste alevik Jaagu tn 2a (84801:005:0049) katastriüksus, pindalaga 1,4 ha.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- Tanel Toots'i, avaldus 7-1.3 /457, 28.05.2013 detailplaneeringu algatamise kohta
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Tahkuranna valla üldplaneering;
- Tahkuranna valla ehitismäärus;
- Tahkuranna Vallavolikogu 31. jaanuar 2013 määrus nr 3 „Tahkuranna valla korraldatud jäätmeveole ülemineku kord ja korraldatud jäätmeveo rakendamise juhend“
- Teeseadus
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoober 2004 määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded"

3. PLANEERINGU EESMÄRK

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Võiste alevikus paikneva Jaagu tn 2a kinnistu jagamine kaheks elamumaa krundiks koos ühepereelamute ja abihoonete ehitusõiguse, tehnovõrkude, liikluskorralduse, parkimise, haljastuse ning heakorra planeerimisega.

4. LÄHTESITUATSIOON

- Olemasolev ruum ja võimalused

Olemasolevalt paikneb kinnistul üks elamu ja abihoone (ehitusregistrisse kandmata) ehitiste aluse pinnaga 412m², õuemaaga 2680m², looduslikku rohumaaga 5594m², haritava maaga 3965m² ja muu maaga 1840m. Kinnistule pääseb nii Jaagu kui ka Pikalt tänavalt.

- Olemasolev maakasutus

Võiste alevikus paikneva Jaagu tn 2a (84801:005:0049) katastriüksuse olemasolev sihtotstarve on maatulundusmaa-M-011-100%

- Kehtivad planeeringud

Tahkuranna valla üldplaneering, mille järgi on planeeritav krundi juhtfunktsiooniks perspektiivne elamumaa.

Tuginedes esitatud taotlusele oleks käesolev detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

Pärnu maakonna teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"

Pärnu maakonna teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0“

Lähiümbruses kehtivaid detailplaneeringuid ei ole.

- Kehtivad maakasutuspiirangud
1. Luitemaa looduskaitseala
 2. alla 1kV elektriõhuliin

5. ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

Täiendavalt vajalikud:

- Planeeringu koostamiseks on vaja teostada topo-geodeetiline mõõdistamine 1:500, millele on märgitud olemasolev kõrghaljastus, kõik insenervõrgud, teed ja hooned minimaalselt 10 meetri ulatuses väljaspool planeeritava ala piire.
- Keskkonna mõju hindamise vajadus

Võttes aluseks 03.04.2005 jõustunud Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seaduse §1, §3, §6, §33 ja §35 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelul §13 p 2 ja Tahkuranna valla üldplaneeringu puudub vajadus strateegilise keskkonnamõju hindamise järele.

6. PLANEERINGU ÜLESANDED

- Planeeritava ala jagamine kaheks elamukrundiks (minimaalne elamumaa suurus üldplaneeringu järgi on 2200m²)
- Planeeritaval maa-alal kruntidele ehitusõiguse määramine:
 1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
 2. hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil;
 3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
 4. krundi maksimaalne täisehituse protsent (ei või üldplaneeringu järgi olla üle 20%)
 5. hoonete suurim lubatud kõrgus (üldplaneeringu järgi maksimaalselt 8,5m).
 6. tulenevalt ülejutusohust ei tohi elamispinna põranda absoluutkõrgus Tahkuranna vallas olla alla 2,0 m kõrguse Balti süsteemis. Hoonetel ei tohi elektripaigaldused olla alla 3,0m abs. Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,0m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.
- Krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa määramine kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned, piiritlemine - olemasolevate hoonestusalade puhul ei tohi hooned püstitada krundi või maatükse piirile lähemale, kui 5 m (v.a juhul, kui kehtestatud detailplaneeringuga on see määratud või määratakse avalikes huvides teisiti):
- Arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele:
 1. lubatud korruselisus;
 2. katusekalded;
 3. välisviimistluse materjalid;

Lähtuda piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärast.

Eelistada naturaalseid ehitusmaterjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk jms), vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms) Vältida väga väikseid katusekalde erinevusi. Kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone. Ehitusprojekt koos nõutud lisamaterjalidega tuleb kooskõlastada vallavalitsusega eskiisi staadiumis. Vallavalitsus määrab vajadusel eskiisi, vaadete tagamise nõuete jms alusel lõpliku ehitusprojekti kooskõlastamise vajaduse naabritega. Arhitektuurse ja esteetilise sobivuse tagamine on vajalik, et hoida tasakaalu eksisteerivate miljööväärtuste, hoonestatud kruntide ja uute projekteeritavate arhitektuursete lahenduste vahel.

- Liikluskorralduse määramine

- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine:
 1. haljastuse rajamine;
 2. vertikaalplaneerimise põhimõtted (sh. sadevete ärajuhtimine);
 3. jäätmekäitluse korraldamine
- Kujade määramine
- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine kooskõlas olemasolevate või kavandavate tehnovõrkude omanike või valdajatega.
- Kitsenduste ja servituutide määramine.
- Tuleohutuse abinõude määramine
- Keskkonnatingimused
- Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
- Energiatõhusus
- Detailplaneeringu rakendamise nõuded (elluviimine).

7. DETAILPLANEERING KOOSKÕLASTADA

- Päästeteenistusega;
- Keskkonnateenistus;
- Planeeringu koostamisel teha koostööd AS-iga Elion Ettevõtted, Elektrilevi OÜ-ga ja OÜ-ga Vesoka

Seadusest tulenevad kooskõlastused tuleb saavutada enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Tahkuranna Vallavalitsusel on õigus kooskõlastuste vajadust ja detailplaneeringu lähtetingimusi täpsustada ja täiendada detailplaneeringu menetlemisel.

Tanel Toots peab enne detailplaneeringule vajalike kooskõlastuste taotlemist sõlmima vallavalitsusega detailplaneeringu koostamise rahastamise õiguse üleandmise lepingu

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tahkuranna Vallavalitsus (Planeerimisseadus § 10 lõiked 5 ja 6).

8. PLANEERINGU KOOSSEIS

- Seletuskiri
- Kaardimaterjal:
 1. **tugiplaan** (olemasolevate tehnovõrkude, maaüksuste piiridega, aadressidega varustatud topo-geodeetiline maa-ala plaan koos kõigi kehtivate kitsendustega); Plaanile kanda olemasolevad katastrijärgsed sihtotstarbed ja olemasolev üldplaneeringukohane maakasutuse juhtfunktsioon.
 2. **maakasutuse plaan** - kavandav krundijaotus (krundid anda positsiooni-numbriga), kruntide moodustamise tabel (võib olla ka seletuskirjas); uued piiripunktid tähistada tähtedega ja anda koordinaatidega L-EST 97 koordinaat-süsteemis (suurema kruntide arvu puhul võib esitada ka seletuskirja lisana); likvideeritavad krundipiirid (ristidega);
 3. **planeeringu lahendus** (põhijoonis) kus näidata kavandav maksimaalne ehitusõigus (tabelina iga krundi kohta eraldi) koos hoonestusalaga (hoonestusalad seotuna mõõtketiga krundi piiridest), tinglikud planeeritavate hoonete kontuurid; vajadusel kohustuslik hoonestusjoon; vajadusel ehituskeelualad; maakasutus, liikluslahendus, haljastus ja heakord;
 4. **tehnovõrkude plaan**, kus näidatakse olemasolevad ja planeeritavad tehnovõrgud koos servituudialadega;

5. **ligipääsud** ja väljapooles planeeringuala jäävate **tehnotrasside kulgemised** koos trassivaliku alale jäävate kinnistute omanikelt võetud kirjalike nõusolekutega notariaalse servituudi sõlmimiseks.
- Lisa materjalid
 1. planeeringu koostamise aluseks olev Tahkuranna Vallavalitsuse korraldus või Tahkuranna Vallavolikogu otsus või koopia sellest;
 2. olemasolul kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohad;
 3. koopia detailplaneeringu koostamise lepingust;
 4. muinsuskaitse eritingimused (nende vajaduse korral);
 5. dokumentatsioon, mis tõestab, et on tehtud koostööd (kirjad, allkirjadega joonised jms). Kooskõlastuste koondtabel;
 6. eskiisi tutvustuse ja arutelude protokollid;
 7. võrguvaldajate ja ametkondade tehnilised tingimused;
 8. muud planeeringu koostaja hinnangul asjakohased materjalid (vajadusel illustratsioon).

9. AVALIKUSTAMINE

Detailplaneeringu eskiislahendusele korraldada koostöös vallavalitsusega avalik arutelu.

10. DETAILPLANEERINGU ESITAMINE

Kehtestatud detailplaneering esitada Tahkuranna Vallavalitsusele paber kandjal kahes identses, kõiki kooskõlastusi sisaldavas eksemplaris, ning digitaalselt seletuskiri ja põhijoonis pdf-formaadis ning kogu kaardimaterjal dgn- või dwt-formaadis

11. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kahe aasta jooksul nende väljastamisest Tahkuranna Vallavalitsuse poolt.