



## TAHKURANNA VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Uulu

10. märts 2015 nr 81

#### **Lepaküla küla Sassi kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine**

Lepaküla küla Sassi kinnistu omanik Caddy Rabi on esitanud Tahkuranna Vallavalitsusele 02.03.2015.a. taotluse nr 7-1.3/336 elamukruntide planeerimiseks olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega krundile.

Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi on tegemist alaga, millel on väikeelamumaa reservmaa juhtfunktsioon. Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga, mille käigus on läbi viidud keskkonnamõtjude strateegiline hindamine. Planeeringuga kavandatakse tegevust, millega ei kaasne olulist keskkonnamõtju – ei ületata tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi ega seata ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, vara ning seega ei ole vajadust algatada keskkonnamõtju strateegilist hindamist.

Võttes aluseks „Planeerimisseaduse“ § 3 lõike 2 punktid 1 ja 3, § 4 lõike 2, § 10 lõike 5 ja lõike 6<sup>1</sup> lõike 4, „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 6 lõike 1, „Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 6, § 34 lg 1, § 35 lõiked 1, 5 ja 6, Tahkuranna valla üldplaneeringu punkti 2.2.3. ning Tahkuranna valla ehitismääruse § 15 lõike 2 punktid 1, 13, 14 ja 15, Tahkuranna Vallavalitsus annab

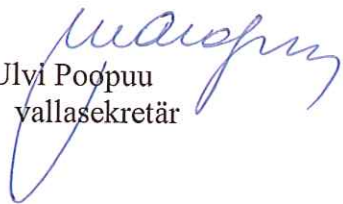
#### **k o r r a l d u s e:**

1. Algatada Lepaküla küla Sassi kinnistu detailplaneering, eesmärgiga jagada olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega krunt (vt. Lisa 2 – planeeritava ala skeem) ühepere elamukruntideks koos ehitusõiguste määramisega ning kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (Lisa 1).
2. Tahkuranna Vallavalitsusel sõlmida kolmepoolne leping detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise kohta.
3. Tahkuranna Vallavalitsusel sõlmida arendajaga leping detailplaneeringu järgsete kohustuste täitmise kohta enne detailplaneeringu kehtestamisele suunamist.
4. Mitte algatada Lepaküla küla Sassi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilist hindamist. Lepaküla küla Sassi kinnistu detailplaneeringu algataja on Tahkuranna Vallavalitsus, kehtestaja Tahkuranna Vallavolikogu (Pärnu

maakond, tel 44 48890) ja detailplaneeringu koostamise korraldaja Tahkuranna Vallavalitsus (Pärnumaa, Uulu 86502, Tel. +372 44 48890).

5. Avaldada teade keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korraldusest 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates väljaandes Ametlikud Teadaanded ja kohaliku levikuga ajalehes.
6. Käesoleva korraldusega on võimalik tutvuda Tahkuranna Vallavalitsuses Pärnumaa, Uulu 86502 Pargi tee 1, tööpäeviti 8.30-17.00. Tel. +372 44 48890 Fax. +372 44 48891 E-post: tahkuranna@tahkuranna.ee.
7. Korralduse peale võib esitada Tahkuranna Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
8. Käesolev korraldus jõustub teatavakstegemisest.

  
Karel Tõlp  
vallavanem

  
Ulvi Poopuu  
vallasekretär



## DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

<b>DP NIMETUS:</b>	<b>Lepaküla küla Sassi kinnistu detailplaneering</b>
<b>DP EESMÄRGID</b>	Lepaküla küla Sassi kinnistu jagamine ühepereelamute kruntideks koos ehitusõiguste, tehnovõrkude, liikluskorralduse, parkimise, haljastuse ning heakorra planeerimisega.
<b>DP ALGATAMINE</b> nr 7-1.3/336.	Caddy Rabi'i 02.03.2015.a. taotlus
<b>DP ALA PINDALA</b>	5,6 ha

### OLEMASOLEV RUUM JA VÕIMALUSED

Lepaküla küla Sassi kinnistu paikneb Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi väikeelamu reservmaal. Tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga. Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut. Kinnistul on maakasutuse piirangud tulenevalt Ura jõest, riigimaanteest ja maa-alal olevatest elektrirajatistest, kuid nendega arvestades on võimalik kavandada alale ühepereelamute krunte.

Sassi kinnistu paikneb Uulu - Soometsa - Häädemeeste riigimaanteelt nr 19333 ja Ura jõe vahelisel alal, piirnedes põhjast Laane kinnistuga (katastritunnusega 84801:001:1002 ja sihtotstarbega maatulundusmaa 100%), läänest 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1 kinnistuga (katastritunnusega 84801:001:0331 ja sihtotstarbega transpordimaa 100%), idast Soo-Välja (katastritunnusega 84801:001:0360 ja sihtotstarbega maatulundusmaa 100%) ja Soo-Oja (katastritunnusega 84801:001:0361 ja sihtotstarbega maatulundusmaa 100%) kinnistutega ning lõunast Kaldakäärü kinnistuga (katastritunnusega 84801:004:0743 ja sihtotstarbega elamumaa 100%).

Juurdepäas maa-alale on tagatud Uulu - Soometsa - Häädemeeste riigimaanteelt nr 19333.

Planeeringuala asukohaplaan on esitatud käesoleva korralduse lisa 2.

## OLEMASOLEV MAAKASUTUS

Lepaküla küla Sassi kinnistu, katastrinumbriga 84801:001:0680, pindalaga 5.6 ha, sihtotstarbeks on olemasolevalt maatulundusmaa 100%, millest haritavat maad on 4,7 ha, looduslikku rohumaad 0,7 ha, ja muud maad 0,2 ha, s.h. veealust maad 0,2 ha. Kinnistu on hoonestamata.

## KEHTIVAD PLANEERINGUD, PROJEKTID JA KIRJAD

- Tahkuranna valla üldplaneering.  
Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi asub kinnistu väikeelamu reservmaal s.o. reeglina ühepereelamute ehitamiseks kavandatud maa. Erandina võivad sellel maal olla ka suvilad või kaksikelamud. Lisaks võib sellel maal olla ühepereelamute abihooneid, garaaže, aiamaju või aianduskrunte. Erandjuhul ja vastava motiveeritud põhjenduse olemasolul ning juhul kui see on kehtestatavas detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ridaelamuid ja/või esmaseks elamupiirkonna teenindamiseks vajalikke äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt ridaelamu või äripinna või ühiskondliku hoone ehitamise õigust). Väikeelamu maale ja väikeelamu reservmaale ei ole planeeringuala piires lubatud rajada korterelamuid. Detailplaneeringuga võib määratud juhtotstarbega või vastava juhtotstarbe reservmaaga määratud aladele anda ka kõrvalsihtotstarbeid, kuid need ei tohi ulatuda üle 45% vastava juhtfunktsiooniga ala pindalast, mis on haaratud detailplaneeringusse.  
Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on ühepereelamu ehitamiseks lubatud maaüksuste või kruntide minimaalne suurus 2200 m<sup>2</sup>, v.a rannal ja kaldal asetsev uus elamukrunt, mille miinimumsuurus väikeelamumaal või väikeelamu reservmaal peab olema vähemalt 5000 m<sup>2</sup>. Selline piirang on kehtestatud valdava osa valla elanike ja kohaliku omavalitsuse soovist tagada hajus asustus ning loodusilmeline miljö.
- Pärnu maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Maa-ala ei paikne rohevõrgustiku ega väärtuslikku maastikku alal.

## MAAKASUTUSPIIRANGUD

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- kalda piiranguvöönd (Ura jõest – 100 m veepiirist, vastavalt Looduskaitseaduse § 37)
  - kalda ehituskeeluvöönd (Ura jõest – 50 m veepiirist, vastavalt Looduskaitseaduse § 38)
  - veekaitsevöönd (jõgedel 10 m veepiirist, vastavalt Veeseaduse §29)
  - avalikuks kasutamiseks on ettenähtud kallasarada (4m veepiirist, suurvee ajal 2m, vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38)
  - Maaparandushoiuala (UULU-SUURSOO maaparandussüsteemi reguleeriv võrk)
  - Elektrilevi OÜ-le kuuluvad alla 1 kV elektriõhuliinid M20184032 ja M20184033
  - Elektrilevi OÜ-le kuuluv 1-20 kV (Keskpingeliin) elektriõhuliin K3296481
  - Elektrilevi OÜ-le kuuluv Alajaamad ja jaotusseadmed M1349168
  - Riigimaantee Uulu - Soometsa - Häädemeeste 19333 teekaitsevöönd
-

## **ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED**

### **TÄIENDAVALT VAJALIK**

Geodeetiline alusplaan 1:500.

### **KESKKONNAMÕJU HINDAMISE VAJADUS**

Planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte.

Elamuehitus ei ole Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus.

Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneering näeb alale ette väikeelamumaa. Käesoleva detailplaneeringu algatamise käigus ei ole vajadust koostada eelhinnangut selle kohta, kas infrastruktuuri ehitamisel või kasutamisel (kaasneb elamuehitusega) on oluline keskkonnamõju, kuna seda on hinnatud juba üldplaneeringu koostamisel.

Männimetsa kinnistu detailplaneeringuga ei ületata tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi ega seata ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

Planeeringu käigus puudub vajadus strateegilise keskkonnamõju hindamise järele, kuna koostatud lähteseisukohtade alusel ei too kavandatud tegevus eeldatavalt kaasa olulise mõjuga muutusi vaadeldavas piirkonnas.

---

### **VALLA SEISUKOHAD PLANEERINGULAHENDUSE OSAS**

- Kruntimisel lähtuda üldplaneeringus toodud nõuetest elamukrundi suurustele.
- Ehitusõiguse määramisel lähtuda Tahkuranna valla üldplaneeringus sätestatud arhitektuursetest üldnõuetest ja elamuehituse põhimõtetest, piiritledes ära lubatud hoonestusalad. Arvestada üldplaneeringus toodud kaitsekujadega valla ja erateedele (10m) ning kvartalisisestele teedele (5m).
- Nõuded piiretele vastavalt üldplaneeringule, ära näidates nende paiknemine, minimaalselt 2 m kaugusel teekatte servast.
- Parkimine lahendada planeeritavatel kruntidel, igale krundile vähemalt 2 parkimiskohta.
- Määrata haljastuse põhimõtted.
- Elektrivarustus planeerida koostöös Elektrilevi OÜ-ga.
- Planeeritav maa-ala paikneb üldplaneeringu järgi reoveekogumisalal. Piirkonnas on olemasolev ühisveevärk (maaomanike halduses).
- Maa-ala läheduses puuduvad olemasolevalt ühiskanalisatsioonitorustikud. Kanalisatsiooni planeerimisel arvestada asjaoluga, et planeeritav maa-ala paikneb suhteliselt kaitstud põhjaveega alal, kus võib heitvett juhtida pinnasesse kuni 50m<sup>3</sup> ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist ja kuni 5m<sup>3</sup> ööpäevas kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist. Heitvee immutussügavus peab olema aastaringelt vähemalt 1,2 meetrit ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Järgida Vabariigi Valitsuse määrustes 16.05.2001 nr 171 „Kanaliseerimis- ja reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasde juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“

veekaitsenõuded<sup>1</sup> ja 29.11.2012 nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ esitatud nõudeid.

- Tagada sademevee ära juhtimine maa-alalt (vertikaalplaneerimise põhimõtted). **Sademevesi** ei tohi valguda ega koguneda sõiduteele ega naaberkinnistutele.
  - Hoonete küte lahendada lokaalsena.
  - Lähtuda energiatõhususe nõuetest.
  - Määrata tuleohutuse abinõud.
  - Tagada jäätmekäitluse üldnõuetest kinnipidamine.
  - Säästva ja tasakaalustatud arengutingimuste seadmine. Detailplaneeringu järgse enam kui 2 krundiga elamuala väljaehitamise korral on arendajal kohustus rajada enne elamutele ehituslubade väljastamist juurdepääsuteed, maa-ala teenindavad ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniorustikud koos vajalike rajatistega. Määrata kitsenduste ja servituutide vajadus.
  - Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
  - Kajastada detailplaneeringu rakendamise nõuded (elluviimine). Hoonetele ehitusloa taotlemiseks peavad olema rajatud teed ja tehnovõrgud.
- 

## KOOSTAMISE PROTSESS

- Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tahkuranna Vallavalitsus.
  - Arendaja peab enne detailplaneeringule vajalike kooskõlastuste taotlemist sõlmima vallavalitsusega detailplaneeringu koostamise rahastamise õiguse üleandmise lepingu
  - Vastavalt Ehitusseaduse §13 ja Tahkuranna valla ehitusmääruse §3 lõikele 8 sõlmib kohalik omavalitsus taotlejaga lepingu teede, tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamise kohta enne detailplaneeringu kehtestamist.
  - Detailplaneering komplekteerida kahes eksemplaris paber kandjal ja üks eksemplar CD-l.
- 

## KOOSKÕLASTAMINE

Detailplaneering kooskõlastada:

- Lääne-Eesti Päästkeskus
- Keskkonnaameti Pärnu-Viljandi regioon
- Põllumajandusameti Pärnu keskus
- OÜ Elektrilevi
- Maanteeameti Lääne regioon

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

---

Lähteseisukohad kehtivad kaks aastat arvates detailplaneeringu algatamisest.  
Vajadusel vallavalitsus täpsustab lähteseisukohti protsessi kestel.

Koostas:  
Kai Keel  
planeerimisnõunik  
09.03.2015.a



