



TAHKURANNA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Uulu

10. märts 2015 nr 82

Uulu küla Mäealuse ja Linnumaa kinnistute detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine

Lahe T.P. Klubi osaühingu (registrikoodiga 10709372) juhatuse esimees Peeter Henning on esitanud Tahkuranna Vallavalitsusele 06.02.2015.a. taotluse nr 7-1.3/196 detailplaneeringu läbiviimiseks Mäealuse (katastritunnusega 84801:001:0297) ja osaliselt Linnumaa (katastritunnusega 84801:001:0152, lähiaadressiga Uraveere tee 14) kinnistutel üldplaneeringu kohaste elamukruntide moodustamise eesmärgil.

Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi on tegemist detailplaneeringu kohustusega alaga, millel on Mäealuse kinnistu osas osaliselt väikeelamumaa reservmaa juhtfunktsioon ning ülejäänud Ura jõe kalda äärses osas ja Linnumaa kinnistu osas valge ala, mis on metsa- või põllumajandusmaa juhtfunktsioonidega ala, st valdavalt maatulundusmaa, aga ka olemasolev elamumaa hajaasustusviisil. Algatatav 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.

Kuna Tahkuranna Vallavolikogu on Mäealuse kinnistule (katastritunnusega 84801:001:0297) algatanud 28.04.2006.a. otsusega nr 35 üldplaneeringut muutva detailplaneeringu, tehakse käesoleva korralduse jõustumise järgselt ettepanek volikogul eelpool mainitud haldusakt tühistada, kuna kattuvale maa-alal ei ole otstarbekas läbi viia erinevate eesmärkidega detailplaneeringuid, ka ei ole võimalik kehtestada kahte erinevat detailplaneeringut.

Võttes aluseks „Planeerimisseaduse“ § 3 lõike 2 punktid 1 ja 3, § 4 lõike 2, § 10 lõike 5 ja lõike 6¹ 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 ehitusmääruse § 15 lõike 2 punktid 1, 13, 14 ja 15, Tahkuranna Vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Uulu külas Mäealuse ja Linnumaa kinnistute detailplaneering, eesmärgiga planeerida alale üldplaneeringu kohased elamumaakrundid (vt.

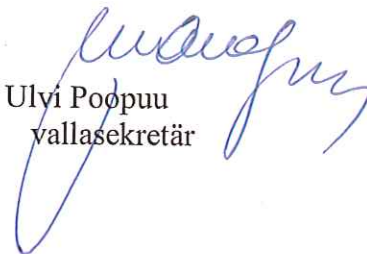
Lisa 2 – planeeritava ala skeem) ning kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (Lisa 1).

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 algetada Uulu küla Mäealuse ja Linnumaa kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Uulu küla Mäealuse ja Linnumaa kinnistute 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

DP NIMETUS:	Uulu küla Mäealuse ja Linnumaa kinnistute detailplaneering
--------------------	---

DP EESMÄRGID	Uulu külas Mäealuse ja Linnumaa kinnistutel üldplaneeringu kohaste elamukruntide moodustamine koos ehitusõiguste määramisega, tehnovõrkude, liikluskorralduse, parkimise, haljastuse ning heakorra planeerimisega.
--------------	--

DP ALGATAMINE	Lahe T.P. Klubi osaühingu (registrikoodiga 10709372) juhatuse esimees Peeter Henning on 06.02.2015.a. taotlus nr 7-1.3/196
---------------	--

DP ALA PINDALA	ca 5,3 ha
----------------	-----------

LÄHTESITUATSIOON

OLEMASOLEV RUUM JA VÕIMALUSED

Planeeritav maa-ala piirneb lõunast ja idast Ura jõega, mis seab maa-alale Looduskaitseadusest tulenevalt ranna ja kalda piirangud. Juurdepääs Uulu-Laadi riigimaantee nr 19340 on Tahkuranna vallale kuuluvalt Ura teed pidi. Alates Linnumaa kinnistust muutub Uraveere tee avaliku kasutusega erateeks, kus Linnumaa kinnistu osas on seatud isiklik kasutusõigus (leping sõlmitud 19.08.2008.a.) Tahkuranna valla kasuks. Isiklik kasutusõigus kinnistul asuva sõidutee remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, kasutamiseks ja muul viisil eksploatamiseks

Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi on tegemist detailplaneeringu kohustusega alaga, millel on Mäealuse kinnistul osaliselt väikeelamumaa reservmaa juhtfunksioon ning ülejäänud Ura jõe kalda äärses osas ja Linnumaa kinnistu osas valge ala, mis on

metsa- või põllumajandusmaa juhtfunktsioonidega ala, st valdavalt maatulundusmaa, aga ka olemasolev elamumaa hajaasustusviisil. Tulenevalt üldplaneeringuga sätestatust võib üldplaneeringu järgsel väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal antud detailplaneeringuga Ura jõe kalda alal kavandada 5000m² suurusega elamukrunte ja valgel alal (valdavalt maatulundusmaa juhtfunktsiooniga alal) rajada 2 ha suurusi krunte.

Maa-ala paikneb ühepereelamute piirkonnas. Planeeringuala asukohaplaan on esitatud käesoleva korralduse lisas 2.

OLEMASOLEV MAAKASUTUS

Uulu küla, Mäealuse kinnistu, katastrinumbriga 84801:001:0297, pindalaga 16092 m², sihtotstarbeks on olemasolevalt maatulundusmaa 100%, millest looduslikku rohumaad on 9237m², muud maad 5887 m² s.h. veealust maad 1849 m².

Uulu küla, Linnumaa kinnistu, katastrinumbriga 84801:001:0152, lähiaadressiga Uraveere tee 14, pindalaga 3.65 ha, sihtotstarbeks on olemasolevalt maatulundusmaa 100%, millest haritavat maad 3.24 ha, looduslikku rohumaad on 0.09 ha, muud maad 0.32 ha s.h. veealust maad 0.30 ha.

KEHTIVAD PLANEERINGUD, PROJEKTID JA KIRJAD

■ Tahkuranna valla üldplaneering.

Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi on väikeelamu reservmaa 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 m², v.a rannal ja kaldal asetsev uus elamukrunt, mille miinimumsuurus väikeelamumaal või väikeelamu reservmaal peab olema vähemalt 5000 m². Selline piirang on kehtestatud valdava osa valla elanike ja kohaliku omavalitsuse soovist tagada hajus asustus ning loodusilmeline miljö.

Valge ala on metsa- või põllumajandusmaa juhtfunktsioonidega ala, st valdavalt maatulundusmaa, aga ka olemasolev elamumaa hajaasustusviisil. Valgel alal on lubatud rajada hajaasustusviisil elamuid ja nende abihooneid, kuid elamu rajamiseks sobilike maaüksuste minimaalne suurus on seal piiratud ja sätestatud ptk 2.2.3.1. Valgele alale võib samuti rajada ajutisi ehitisi ja väikeehitisi, kui see pole vastuolus muude siinse üldplaneeringu nõuetega lähtuvalt ehitise kasutamise spetsiifikast.

Väljaspool väikeelamumaad ja väikeelamu reservmaad (üldplaneeringu kaardil oleval valgel alal) on ühepereelamu ehitamiseks lubatud maaüksuste minimaalne suurus 2 ha ja rohevõrgustiku alal 3 ha (nii suurest maaüksusest võib jagamise tulemusel moodustada eraldi väiksema, hooviala jaoks ette nähtud elamumaa katastriüksuse ja selle juurde kuuluva maatulundusmaa katastriüksuse, mis peavad kuuluma kokku ja moodustama koos elamuehituseks lubatud maaüksuse miinimumsuurusega ala).

- 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 kallasrada (4m veepiirist, suurvee ajal 2m, vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38)
- Maaparandushoiuala koosseisus olev maaparandussüsteemi eesvool Ura jõgi
- Veehaarde sanitaarkaitseala Puurkaev PRK0008013
- Elektrilevi OÜ-le kuuluvad alla 1 kV elektriõhuliinid M166041275 ja M26070996
- Elektrilevi OÜ-le kuuluv 1-20 kV (Keskpingeliin) elektriõhuliinid K9321058 ja K3296481
- Uulu küla reoveepuhasti kuja on 100m - lubatud kõige väiksem kaugus hoonest, joogivee salv- või puurkaevust ning muuks kui joogiveeotstarbeks kasutatavast puurkaevust

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

TÄIENDAVALT VAJALIK

Geodeetiline alusplaan 1:500, kooskõlastada Tahkuranna Vallavalitsusega mõõdistatava ala suurus.

KESKKONNAMÕJU HINDAMISE VAJADUS

Planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte.

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

Koostatav detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Käesoleva detailplaneeringu algamise 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.

Uulu külas Mäealuse ja Linnumaa kinnistute 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 kvartalisistestele teedele (5m).
 - Nõuded piiretele vastavalt üldplaneeringule, ära näidates nende paiknemine, minimaalselt 2 m kaugusel teekatte servast. Kallasraja ulatuses ei ole lubatud rajada piirdeid.
 - Detailplaneeringuga lahendada juurdepääs kruntidele avalikult kasutatavalt teelt.
 - Parkimine lahendada planeeritavatel kruntidel, igale krundile vähemalt 2 parkimiskohta.
 - Määrata haljastuse põhimõtted.
 - Keskkonnatingimuste seadmine tulenevalt keskkonna eripärast (kõrghaljastusega kaetud aladel-metsamaal- tagada 30% ulatuses krundil kõrghaljastuse säilimine) ja maa-ala olemasolevatest loodusväärtustest.
 - Elektrivarustus planeerida koostöös Elektrilevi OÜ-ga.
 - Planeeritav maa-ala paikneb üldplaneeringu järgi reoveekogumisalal. Ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustike planeerimisel teha koostööd valla veeettevõtte OÜ Vesoka'ga.
 - Tagada sademevee ära juhtimine maa-alalt (vertikaalplaneerimise põhimõtted). Sademevesi ei tohi valguda ega koguneda sõiduteele ega naaberkinnistutele.
 - Hoonete küte lahendada lokaalsena. Ühepereelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel on otstarbekas eelistada soojusvahetuspumpade (maakütte pumbad, õhksoojuspumbad jms) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust;
 - 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 kanalisatsioonitorustikud 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 paberkandjal ja üks eksemplar CD-l.
-

KOOSKÕLASTAMINE

Detailplaneering kooskõlastada:

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

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

