



TAHKURANNA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Uulu

28.veebruar 2017 nr 57

Võiste aleviku Jaago kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Võiste aleviku Jaago kinnistu (katastritunnusega 84801:005:1837) kinnistuomanik Merit Karro on 16.02.2017.a. Tahkuranna Vallavalitsusele esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse nr 7-1.3/206, millega soovitakse kinnistule rajada üks ühepereelamu.

Tahkuranna Vallavalitsuse 16.12.2014.a korraldusega nr 320 on algatatud Jaago kinnistu detailplaneering ühe ühepereelamu rajamiseks ning kinnitanud planeeringu lähteseisukohad. Planeeringu algatamise järgselt on muutunud kinnistu pindala nii, et on tekkinud juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Samuti on muutunud planeerimisseadus ning lähteseisukohad on kaotanud kehtivuse. Seetõttu on otsrabekas algatada uus detailplaneering ja kinnitada lähteseisukohad kehtiva planeerimisseaduse alusel.

Jaago kinnistul olemasolevalt metsa ja kaitstavaid liike ei asu. Kinnistu paikneb Pärnu lahe ranna või kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndis.

Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi asub kinnistu detailplaneeringu kohustusega väikeelamu reservmaal (üldplaneeringu kaardil tähisega EVR), mis on reeglina ühepereelamute ehitamiseks kavandatud maa. Koostatav detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

Vastavalt Tahkuranna valla üldplaneeringu punkti 2.6.1. „Säästva ja tasakaalustatud arengutingimuste seadmine“ alapunktile 8 tuleb Võiste alevikus vahetult Luitemaa looduskaitsealaga piirnevate elamumaade kasutuselevõtuga viia eelnevalt läbi detailplaneering ja Natura eelhindamine, mille käigus tuleb välja selgitada olemasoleva asustuse ja kavandatud uushoonestuse, teede jms kumulatiivne koosmõju kaitsealale.

Antud juhul tuleneb eelhindamise kohustus Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" § 15 p 8 (selline tegevus, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti).

Tahkuranna Vallavalitsus küsis Keskkonnaameti seisukohta Tahkuranna vallas Võiste aleviku Jaago kinnistu planeeringuala keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkuse kohta, lisades taotluse juurde KSH ja Natura eelhindangu.

Keskkonnaameti Pärnu-Viljandi regiooni nõustus koostatud KSH ja Natura eelhindangu järeldustega ning esitas lähtuvalt Jaago kinnistu planeeringuala eesmärkidest, planeeringualal ja selle lähiümbruses asuvatest loodusväärtustest ja eeldatavatest keskkonnamõtjudest oma seisukoha 15.12.2014 kirjaga nr PV 6-8/14/26528-2: antud planeeringuga kavandatav tegevus ei too tõenäoliselt kaasa olulise keskkonnamõtju avaldumist KeHJS tähenduses ja seetõttu ei ole keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatamine vajalik.

Võttes aluseks Merit Karro poolt 16.02.2017.a. esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse nr 7-1.3/206, Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, Planeerimisseaduse § 128 lg 1, 4, 5, § 4 lg 2, Tahkuranna valla üldplaneeringu punkti 2.2.3. ning Tahkuranna valla ehitusmääruse § 15 lg 2 p 1, 13, 14 ja 15, Tahkuranna Vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e:

1. Algatada **Võiste aleviku Jaago kinnistu** detailplaneering (vt. Lisa 1 – planeeritava ala skeem) , mille eesmärk on ühe ühepereelamu ja abihoonete ehitamiseks ehitusõiguse andmine.
2. Kinnitada Võiste aleviku Jaago kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad (vt. Lisa 2).
3. Mitte alkatada Võiste aleviku Jaago kinnistule koostatava detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilist hindamist. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.
4. Tunnistada kehtetuks Tahkuranna Vallavalitsuse 16.12.2014.a korraldus nr 320 „Võiste aleviku Jaago kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõtju strateegilise hindamise mittealgatamine”.
5. Käesoleva otsusega on võimalik tutvuda Tahkuranna Vallavalitsuses Pärnumaa, Uulu 86502 tööpäeviti 8.30-17.00. Tel. +372 44 48890 Fax. +372 44 48891 E-post: tahkuranna@tahkuranna.ee.
6. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul arvates korraldusest teada saamise päevast, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Tahkuranna Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
7. Otsus jõustub teatavakstegemisest alates.

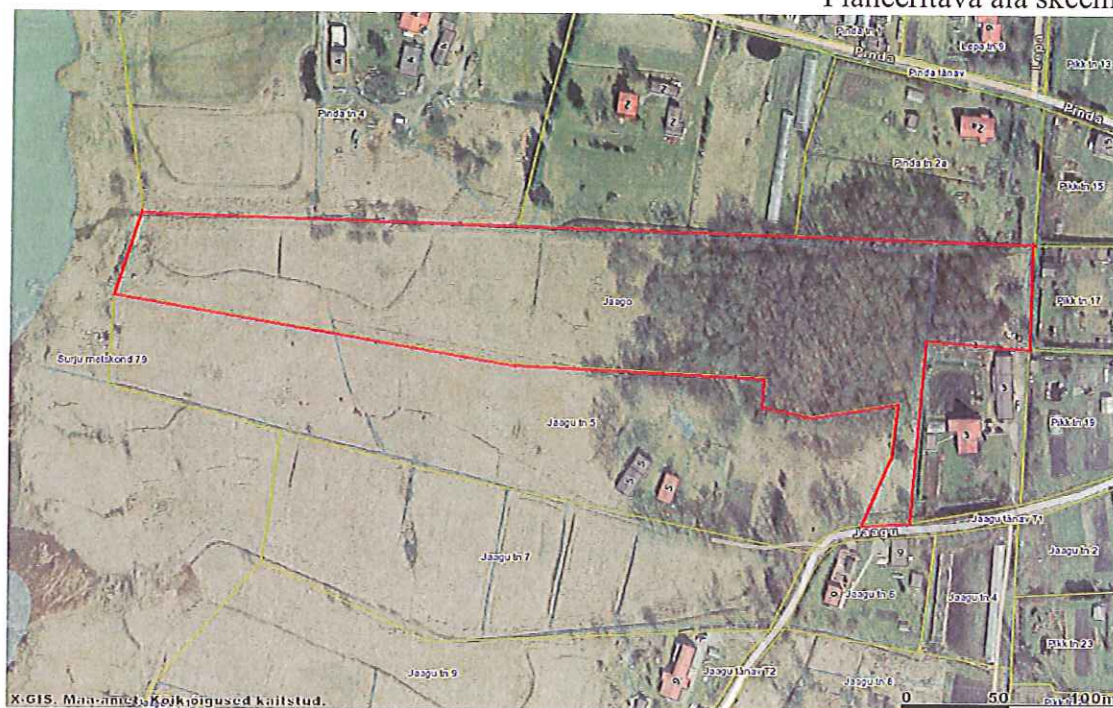
Karel Tõlp
vallavanem



Ulvi Poopuu
vallasekretär



Lisa 1
Tahkuranna Vallavalitsuse korraldusele 28. veebruar 2017 nr 57
Planeeritava ala skeem:



DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

DP NIMETUS:

**Võiste aleviku Jaago kinnistu
detailplaneering**

DP EESMÄRGID	Võiste alevikus paiknevale Jaago kinnistule ühepereelamu ja abihoonete ehitusõiguse planeerimine.
DP ALGATAMISE ALUS	Merit Karro detailplaneeringu algatamise taotlus Tahkuranna Vallavalitsusele, 16.02.2017.a. nr 7-1.3/206
DP ALA PINDALA	2,69 ha

LÄHTESITUATSIOON

OLEMASOLEV RUUM JA VÕIMALUSED

Võiste aleviku Jaago kinnistu paikneb osaliselt Pärnu lahe ehituskeelu- ja piiranguvööndis.

Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi asub kinnistu detailplaneeringu kohustusega väikeelamu reservmaal (üldplaneeringu kaardil tähisega EVR), mis on reeglina ühepereelamute ehitamiseks kavandatud maa. Erandina võivad sellel maal olla ka suvilad või kaksikelamud. Lisaks võib sellel maal olla ühepereelamute abihooned, garaažid, aiamaid või aianduskrunte.

Üldplaneeringu järgi on ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi minimaalseks suuruseks 2200m², v.a. rannal ja kaldal paikneval uuel elamul, kus peab olema krundi suuruseks 5000m². Jaago kinnistu on pindalaga 2,69 ha. Maa-alale on võimalik planeerida üldplaneeringule kohane vastavalt algatamise taotluses soovitud üks ühepereelamu.

Kinnistul on olemasolevad sadevetekraavid. Kinnistut läbib OÜ Elektrilevile kuuluv olemasolev 0,4kV elektriõhuliin. Ühisveevärgi veetorustikud paiknevad Jaagu tänaval.

Kinnistu läänepiiril paikneb Luitemaa looduskaitseala (42m² ulatuses Jaago kinnistul). Luitemaa piiranguvööndi osas traditsioonilist maastiku ei muudeta.

Planeeritaval maa-alal puudub kehtiv detailplaneering.

Planeeritav Jaago kinnistu piirneb põhjast Pinda tn 4 (katastritunnusega 84801:005:0071, sihtotstarbega - maatulundusmaa), Pinda tn 2 (katastritunnusega 84801:005:0028, sihtotstarbega - maatulundusmaa), ja Pinda tn 2a (katastritunnusega 84801:005:0016, sihtotstarbega - elamumaa) kinnistutega, läänest Pikk 15 (katastritunnusega 84801:005:0093, sihtotstarbega - elamumaa) kinnistuga, Pikk tn 17 (katastritunnusega 84801:005:0056, sihtotstarbega - elamumaa) ja Pikk tn 19 (katastritunnusega 84801:005:0051, sihtotstarbega - elamumaa) kinnistutega, lõunast Jaagu tn 5 (katastritunnusega 84801:005:0368, sihtotstarbega - maatulundusmaa), Jaagu tn 3 (katastritunnusega 84801:005:0078, sihtotstarbega - elamumaa) kinnistutega ja idast Surju metskond 79 (katastritunnusega 84801:005:0436, sihtotstarbega - maatulundusmaa) kinnistuga. Kinnistule on juurdepääs avalikult kasutatavalt Jaagu tänavalt (84801:005:0409).

OLEMASOLEV MAAKASUTUS

Planeeritaval Jaago kinnistul, pindalaga 2,69 ha, on olemasolevalt järgmine kõlvikuline koosseis: looduslikku rohumaad 1,4 ha ja muud maad 1,28 ha (s.h. vee all 879 m²).

KEHTIVAD PLANEERINGUD, PROJEKTID JA KIRJAD

- Tahkuranna valla üldplaneering.
Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi asub kinnistu detailplaneeringu kohustusega väikeelamu reservmaal (üldplaneeringu kaardil tähisega EVR), mis on reeglina ühepereelamute ehitamiseks kavandatud maa. Erandina võivad sellel maal olla ka suvilad või kaksikelamud. Lisaks võib sellel maal olla ühepereelamute abihooneid, garaaže, aiamaaju või aianduskrunte. Üldplaneeringu järgi on ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi minimaalseks suuruseks 2200m², v.a. rannal ja kaldal paikneval uuel elamul, kus peab olema krundi suuruseks 5000m². Seega on tegemist üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.
- Pärnu maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Jaago kinnistu läänepiiril paikneb rohevõrgustiku tuumala.
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise ja Natura 2000 hindamise algatamata jätmise Võiste alevikus Jaago kinnistu planeeringualal (eelhinnang)

MAAKASUTUSPIIRANGUD

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- Elektrilevi OÜ-le kuuluv alla 1 kV elektriõhuliin, kaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini telge, ja elektriõhuliini mastitõmmitis või tugi.
- Pärnu lahe ranna piirangu- ja ehituskeeluvöönd
- Luitemaa looduskaitseala 42m² ulatuses

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

Täiendavalt vajalikud:

Geodeetiline alusplaan 1:500.

KESKKONNAMÕJU HINDAMISE VAJADUS

Jaago kinnistul olemasolevalt metsa ja kaitstavaid liike ei asu. Kinnistu paikneb Pärnu lahe ranna piiranguvööndis.

Tahkuranna Vallavalitsus küsis Keskkonnaameti seisukohta Tahkuranna vallas Võiste aleviku Jaago kinnistu planeeringuala keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkuse kohta, lisades taotluse juurde KSH ja Natura eelhinnangu.

Keskkonnaameti Pärnu-Viljandi regioon nõustus koostatud KSH ja Natura eelhinnangu järeldustega ning esitas lähtuvalt Jaago kinnistu planeeringuala eesmärkidest, planeeringualal ja selle lähiumbruses asuvatest loodusväärtustest ja eeldatavatest keskkonnamõjudest oma seisukohta 15.12.2014 kirjaga nr PV 6-8/14/26528-2: antud planeeringuga kavandatav tegevus ei too tõenäoliselt kaasa olulise keskkonnamõju avaldumist KeHJS tähenduses ja seetõttu ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik.

VALLA SEISUKOHAD PLANEERINGULAHENDUSE OSAS

- Olemasolevat kinnistut ei krundita
- Ehitusõiguse määramisel lähtuda Tahkuranna valla üldplaneeringus sätestatud arhitektuursetest üldnõuetest, elamuehituse põhimõtetest ja üldnõuetest elamuehitusele, piiritledes ära lubatud hoonestusala.
- Nõuded piiretele vastavalt üldplaneeringule, ära näidates nende paiknemine, minimaalselt 2 m kaugusel teekatte servast.
- Mahasõit Jaagu tänavalt Jaago kinnistule planeerida mustkattega piisava pöörderaadiuse ulatuses, et mitte kahjustada avaliku tänava teekatet.
- Parkimine lahendada krundi siseselt.
- Määrata haljastuse põhimõtted.
- Tagada jäätmekäitluse üldnõuetest kinnipidamine.
- Säästva ja tasakaalustatud arengutingimuste seadmine. Alla 2,0 m absoluutkõrgusega alal tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga.
- Liitumine elektrivõrguga lahendada Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehniliste tingimustega.
- Elamu veevarustus lahendada Jaagu tänaval paikneva ühisveevärgi torustiku baasil. Võiste alevikus pakub ühisvee- ja -kanalisatsiooniteenust vallaettevõtte OÜ Vesoka, kellelt võtta tehnilised tingimused liitumiseks. Jaago kinnistu paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, kus on lubatud kuni 10m³ (ühe ühepereelamu eeldatav ööpäevane veetarbimine on 0,3m³) bioloogiliselt puhastunud vett ööpäevas immutada või suunata sademevee suublasse. Maa-alal on olemasolev kraavitus, mida saab kasutada liigvete ära juhtimiseks. Nõuetekohane filterväljak peab olema aastaringselt vähemalt 1,2m ülevalpool kõrgeimat põhjavee taset. Kui põhjavee tase on lubatust kõrgem, tuleb rajada tõstetud puhastussüsteem, kus torustikud asuvad maapealses filterkuhilas. Detailplaneeringu koostamise käigus selgitada välja põhjavee tase pinnases. Biopuhasti peab olema töökindel ning opereerimisel ohutu. Järgida Vabariigi Valitsuse määrustes 16.05.2001 nr 171 „Kanaliseerimis- ja veevarustuse ehitiste veekaitsenõuded¹ 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. OÜ Naturum poolt koostatud Võiste keskkonnauuringu kokkuvõtte kohaselt tuleb elamute kanalisatsioon lahendada ühiskanalisatsiooniga, et ära hoida võimalikke negatiivseid keskkonnamõjusid tundlikele elupaikadele vahetult külgneval Luitemaa looduskaitseala sihtkaitsevööndis. Tahkuranna valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kavas on Võiste alevikus perspektiivselt ette nähtud Pinda või Pikal tänavatele ühiskanalisatsioonitrass. Kanalisatsioonitrassi väljaehitamise järgselt on detailplaneeringuga kavandataval elamukrundil kohustus liituda Tahkuranna valla ühisreoveekanaliseerimisega.

- Kinnistu juurdepääsutee ja avaliku tee ristmiku all olev veetrass soojustada ja vajadusel viia sügavamale mahasõidu ehitamise käigus, et vähendada trassi külmumise riski.
- Tagada vihmavete ära juhtimine maa-alalt (vertikaalplaneerimise põhimõtted). Sajuvesi ei tohi valguda ega koguneda sõiduteele ega naaberkiinnistutele.
- Määrata kitsenduste ja servituutide vajadus
- Määrata tuleohutuse abinõud
- Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
- Lähtuda energiatõhususe nõuetest
- Kajastada detailplaneeringu rakendamise nõuded (elluviimine).

KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

Ajakava on orienteeruv, sõltudes detailplaneeringu koostaja ja kooskõlastajate tegevusest ning muudest asjaoludest. Vallavalitsus menetleb planeeringut vastavalt planeerimisseaduses toodud tähtaegadele.

Veebruar 2017 - Tahkuranna vallavalitsus, detailplaneeringu koostaja ning huvitatud isik on sõlminud detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise lepingu enne detailplaneeringu algatamist (PlanS § 130 lg 1).

Veebruar 2017 - Vallavalitsus algatab detailplaneeringu (§128 lg 1).

Aprill 2017 - Detailplaneeringu koostaja esitab vallavalitsusele detailplaneeringu eskiislahenduse ja vallavalitsus korraldab detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu (PlanS § 127 lg 2). Avaliku arutelu käigus tekkinud tulemuste alusel võib korrigeerida detailplaneeringut.

Mai 2017 - Detailplaneeringu koostaja esitab detailplaneeringu vallavalitsusele kooskõlastamise korraldamiseks.

Mai 2017 - Vallavalitsus esitab detailplaneeringu kooskõlastamiseks asjaomastele asutustele (vt kaasamiskava) (PlanS § 133 lg 1).

August 2017 - Vallavalitsus teeb vastuvõtmise korralduse pärast detailplaneeringu kooskõlastamist (PlanS § 134).

September 2017 - Pärast detailplaneeringu vastuvõtmist korraldab vallavalitsus detailplaneeringu avaliku väljapaneku, mis kestab vähemalt 14 päeva (PlanS § 135 lg 5).

September 2017 - Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu korraldab detailplaneeringu koostamise korraldaja 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Avaliku arutelu korraldamine ei ole nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kõik kirjalikud arvamused on arvesse võetud (PlanS § 136 lg 1, 2).

Oktoober 2017 - Kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud muudatused muudavad detailplaneeringu põhilahendusi, korratakse detailplaneeringu kooskõlastamist valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi muudatus puudutab. Samuti korraldatakse uus avalik väljapanek ja avalik arutelu (PlanS § 137 lg 3).

Detsember 2017 - Vallavolikogu teeb detailplaneeringu kehtestamise või mittekehtestamise otsuse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates (PlanS § 139 lg 2)

KAASAMISKAVA

Vastavalt planeerimisseaduse § 127 lg 2 kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

Naaberkinnistute omanikud:

Pinda tn 4 (84801:005:0071),

Pinda tn 2 (84801:005:0028),

Pinda tn 2a (84801:005:0016),

Pikk tn 15 (84801:005:0093),

Pikk tn 17 (84801:005:0056),

Pikk tn 19 (84801:005:0051),

Jaagu tn 5 (84801:005:1840),

Jaagu tn 3 (84801:005:0078),

Surju metskond 79 (84801:005:0436).

Detailplaneeringu tegemisel tuleb teha koostööd ja kooskõlastada järgmiste isikute ja asutustega:

- Lääne Päästekeskus
- OÜ Elektrilevi
- Keskkonnaameti Lääne regioon
- OÜ Vesoka

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

DETAILPLANEERIGU KOOSSEIS

Detailplaneering esitada kolmes eksemplaris paber kandjal.

Digitaalselt järgmises koosseisus:

1. seletuskiri - pdf formaadis
2. põhijoonis – pdf formaadis
3. tehnoõrkude koondplaan – pdf formaadis
4. kruntimise plaan – pdf formaadis
5. kooskõlastused koondtabelina – pdf formaadis
6. jooniste failid – cad failina.

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

Koostas:
Maia-Liisa Kasvandik
planeerimisnõunik
09.02.2017.a