



TAHKURANNA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Uulu

30. september 2013 nr 249

Tõlla tee 2 detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine

Maaomanik Merle Tasane on esitanud Tahkuranna Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise taotluse 7-1.3/858, 10.09.2014.a. sooviga suurendada kinnistul kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse maksimaalset lubatud ehitusalust pindala ja planeerida maaküttekollektori paigaldamise õigus Reiu jõe ehituskeeluvööndisse. Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi on tegemist detailplaneeringu kohustusega alaga, millel on väikeelamumaa juhtfunktsioon, seega on detailplaneering kooskõlas kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga. Maa-alal on kehtiv Taivo kinnistu detailplaneering, kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 28.09.2007.a. otsusega nr 65. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses (edaspidi KeHJS) § 6 on määratletud olulise keskkonnamõjuga tegevused, mille alla elamuehitus ei kuulu. Kui kavandatav tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka peab otsustaja andma eelhinnangu vastavalt KeHJS § 6 lõike 2 p 10 järgi selle kohta, kas infrastruktuuri ehitamisel või kasutamisel (kaasneb elamuehitusega) on oluline keskkonnamõju. Kuna kehtiv Tahkuranna valla üldplaneering näeb alale ette elamumaa, mis eeldab ka infrastruktuuri ehitamist või kasutamist ning üldplaneeringu käigus on läbiviidud keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole käesoleva detailplaneeringu käigus vajadust eelhinnangu koostamiseks.

Tõlla tee 2 kinnistu detailplaneeringuga ei ületata tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi ega seata ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

KeHJS § 35 lõigetele 1, 5 ja 6 strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja algatab keskkonnamõju strateegilise hindamise üheaegselt strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamisega, esitades keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsuse.

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

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Reiu külas Tõlla tee 2 kinnistu detailplaneering (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. Mitte algatada Reiu küla Tõlla tee 2 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Detailplaneeringu eesmärgiks on suurendada Tõlla tee 2 kinnistul kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse maksimaalset lubatud ehitusalust pindala ja kavandada maaküttekollektori paigaldamise õigus Reiu jõe ehituskeeluvööndisse. Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi on ala maakasutuseks väikeelamumaa. Algatatud detailplaneering on kooskõlas Tahkuranna valla üldplaneeringuga. Reiu küla Tõlla tee 2 kinnistu detailplaneeringu algataja ja korraldaja on Tahkuranna Vallavalitsus (Pärnumaa Tahkuranna vald 86502 Uulu küla Pargi tee 1, tel. +372 44 48890) ning kehtestaja Tahkuranna Vallavolikogu (Pärnumaa Tahkuranna vald 86502 Uulu küla Pargi tee 1, tel 44 48890).
4. Avaldada teade keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korraldusest 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates väljaandes Ametlikud Teadaanded ja kohaliku levikuga ajalehes.
5. Käesoleva korraldusega on võimalik tutvuda Tahkuranna Vallavalitsuses Pärnumaa Tahkuranna vald 86502 Uulu küla Pargi tee 1, avatud tööpäeviti 8.30-17.00. Tel. +372 44 48890 Fax. +372 44 48891 E-post: tahkuranna@tahkuranna.ee.
6. 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 saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest alates.

Karel Tõlp
vallavanem

Ulvi Poopuu
vallasekretär



DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

DP NIMETUS:

Reiu küla Tõlla tee 2 kinnistu
detailplaneering

DP EESMÄRGID

suurendada Reiu külas paikneva Tõlla tee 2 kinnistul kehtiva Reiu küla Taivo kinnistu detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse maksimaalset lubatud ehitusalust pindala ja planeerida maaküttekollektori paigaldamise õigus Reiu jõe ehituskeeluvööndisse. Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi on ala maakasutuseks väikeelamumaa. Planeeringuga kavandatu on kooskõlas Tahkuranna valla üldplaneeringuga.

DP ALGATAMINE

Merle Tasase taotlus 7-1.3/858, 10.09.2014.a.

DP ALA PINDALA

ca 0,5 ha

LÄHTESITUATSIOON

OLEMASOLEV RUUM JA VÕIMALUSED

Planeeritav maa-ala, Tõlla tee 2 kinnistu, paikneb Tahkuranna vallas Reiu külas, Tõlla tee ja Reiu jõe vahelisel alal. Kinnistu jääb osaliselt Reiu jõe ranna- ja kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndisse. Planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punktile 8 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele, mida maaküttekollektor on. Planeeringuala asukohaplaan on esitatud käesoleva korralduse lisas 2.

Maa-alal on kehtiv Taivo kinnistu detailplaneering, kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 28.09.2007.a. otsusega nr 65, millega on lubatud kinnistule rajada üks ühepereelamu ja kaks abihoonet, maksimaalse ehitusaluse pindalaga 250m², suurima lubatud kõrgusega 9,5m elamul ja 6,0m abihoonel. Kehtiva üldplaneeringu järgi ei või ühepereelamu täisehituse protsent olla üle 20%. Tõlla tee 2 kinnistu suurus, pindalaga 4939m², võimaldab suurendada kinnistu lubatud ehitusalust pindala 450m²-ni (algatamise taotluses soovitud pindala), mis juhul on krundi täisehituse protsendiks 9%. Maa-ala ümbritsevad ühepereelamute krundid.

OLEMASOLEV MAAKASUTUS

Reiu küla, Tõlla tee 2 kinnistu, katastrinumbriga 84801:001:1581, pindalaga 4939m², sihtotstarbeks on olemasolevalt elamumaa 100%. Kinnistul on järgmine kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa 4305m² ja muu maa 634m² (s.h. veealune maa 201m²). Kinnistu on hoonestamata.

Juurdepääs maa-alale on tagatud avaliku kasutusega Tõlla teelt (eratee).

KEHTIVAD PLANEERINGUD, PROJEKTID JA KIRJAD

- Tahkuranna valla üldplaneering. Üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav maa-ala Reiu külas detailplaneeringu kohustusega väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal, 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. Ala paikneb Reiu jõe äärsel kaunil veeteelõigul, mille puhul tuleb uute ehitusalade rajamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooned ja elemente.
- Pärnu maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Maa-ala paikneb Reiu jõe (Viisireiust Surjuni) ilusal veeteelõigul.
- Reiu küla Taivo kinnistu detailplaneering, kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 28.09.2007.a. otsusega nr 65, millega on lubatud kinnistule rajada üks ühepereelamu ja kaks abihoonet, maksimaalse ehitusaluse pindalaga 250m², suurima lubatud kõrgusega 9,5m elamul ja 6,0m abihoonel.

MAAKASUTUSPIIRANGUD

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- Reiu jõe veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd
- Reiu jõe kallasrada

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

TÄIENDAVALT VAJALIK

Geodeetiline alusplaan 1:500.

KESKKONNAMÕJU HINDAMISE VAJADUS

Tõlla tee 2 kinnistu detailplaneeringuga ei ületata tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi ega seata ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

VALLA SEISUKOHAD PLANEERINGULAHENDUSE OSAS

- Planeeritavat kinnistut ei krundita.
- Ehitusõiguse määramisel lähtuda Tahkuranna valla üldplaneeringus sätestatud arhitektuursetest üldnõuetest ja elamuehituse põhimõtetest, piiritledes ära lubatud hoonetusala. Arvestada üldplaneeringus toodud kaitsekujadega valla ja erateedele (10m) ning kvartalisesetele teedele (5m).
- Nõuded piiretele vastavalt üldplaneeringule, ära näidates nende paiknemine, minimaalselt 2 m kaugusel teekatte servast.
- Lahendada liikluskorraldus. Parkimine lahendada planeeritaval krundil, vähemalt 2 parkimiskohta.
- Määrata haljastuse põhimõtted.
- Elektrivarustus planeerida koostöös Elektrilevi OÜ-ga.
- Ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustike planeerimisel teha koostööd valla veetegevite OÜ Vesoka'ga. Olemasolevad lähimad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud paiknevad Tõlla teel, kinnistu loode nurgas.
- 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.
- Keskkonnanõuete seadmine tulenevalt keskkonna eripärast ja maa-alal olevatest loodusväärtustest.
- Tagada jäätmekäitluse üldnõuetest kinnipidamine.
- 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 koostöölase 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 paberikandjal ja üks eksemplar CD-l.
-

KOOSKÖLASTAMINE

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeameti Lääne päästekeskus
- Keskkonnaameti Pärnu-Viljandi 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 vallavolikogu täpsustab lähteseisukohti protsessi kestel.

Koostas:
Kai Keel
planeerimisnõunik
29.09.2014.a

Lisa nr 2
Tahkuranna Vallavalitsuse 30. september 2014 korraldusele nr 249
Planeeritava ala skeem.

