



TAHKURANNA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Uulu

18. detsember 2014 nr 66

Tahkuranna küla Mereranna kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine

Tahkuranna küla Mereranna kinnistu detailplaneeringu koostamiseks on asjast huvitatud isik Ain Treimuth esitanud 17. oktoober 2014.a detailplaneeringu algatamise taotluse nr 7-1.3/1097. Taotluses on toodud detailplaneeringuga kavandatavaks tegevuseks vana talukoha hoonestuse taastamine olemasolevate endiste hoonete vundamentide peale, mis täna kehtiva Looduskaitse seaduse alusel paiknevad ehituskeeluvööndis.

Planeeritaval alal paiknevad Keskkonnaregistri kaitstavate loodusobjektide nimistusse kantud III kategooria kaitsealused liigid: KLO9303024 *Platanthera bifolia* (käoheel, kahelehine); KLO9303562 *Thalictrum lucidum* (ängelhein, ahtalehine); KLO9301473 *Dactylorhiza incarnata* (sõrmkäpp, kahkjaspunane). Detailplaneeringu algatamise taotlusega koos esitatud eskiisi kohaselt on III kategooria kaitsealuste liikide paiknemise alal kavandatud taastada olemasolevatele vundamentidele 90m² ulatuses hoonestust, ülejäänud planeeritav hoonestusala jääb väljapoole III kategooria paiknemise ala. Keskkonnaregistris toodud andmetel paikneb III kategooria liike vaadeldavas osas 920m² ulatuses. Tulenevalt Looduskaitse seaduse § 48 lõikest 3 tuleb tagada III kaitsekategooria liikidele vähemalt 10 protsenti keskkonnaregistris registreeritud elupaikade alast. Seega käesoleva detailplaneeringuga tagatakse alal olevate III kategooria liikide soodne seisund.

Mereranna kinnistu mere poolne piir jääb Pärnu lahe hoiualasse 43 m² ulatuses, mis on ühtlasi Natura 2000 linnuala. Käesolev kitsendus maa-ameti kitsenduste kaardil tuleneb hoiuala kaardi moodustamise täpsusest (eeldatavasti on piir mõeldud kinnistu piirile, kuid mõõdistamise täpsusklass 4 tähendab võimalikku viga 4m ulatuses, millest on ka tekkinud 43 m² hoiuala). Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav ei ulatu Natura alale.

Kinnistu paikneb Pärnu lahe ranna või kalda piiranguvööndis ja osaliselt Pärnu lahe ehituskeeluvööndis.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 1 järgi tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkust hinnata ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul. Tulenevalt Looduskaitse seaduse § 40 lõike 4 punktist 2 on ehituskeeluvööndi vähendamine üldplaneeringu muutmine. Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi on tegemist detailplaneeringu kohustusega alaga, millel on väikeelamumaa juhtfunktsioon, seega on detailplaneering kooskõlas maakasutamise osas (planeering ei ole kooskõlas üldplaneeringuga, kuna soovitakse ehituskeeluvööndi vähendamist) kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga, mille käigus on läbi viidud keskkonnamõjude hindamine. Vanadest hoonetest on säilinud

abihoone maakividest vundament ja ka kaev. Endiste hoonete kohad asuvad ülejäänud krundi pinnast ca 1 – 1,5 m kõrgemal ning on seetõttu kõige sobilikuma asukohaga antud kinnistul hoonestuse kavandamiseks. Säilinud on ka taluni viiv juurdepääsutee. Mereranna kinnistu kuulub õigusvastaselt võõrandatud ja tagastamisele kuulunud maade hulka, kus on paiknenud vana talukoha õueala. Katastrimõõdistamise käigus on see katastrikaardile jäänud kandmata, kuna hoonest oli järgi vaid vundament. Olemasoleval õuealal hoonete taastamine on looduskeskkonna säilitamise aspektist otstarbekaim, sest ei nõua ka uue juurdepääsutee kavandamist. Planeeritav Mereranna kinnistu paikneb ajaloolise Tahku küla kompaktses hoonestusega alal.

Planeeringuga kavandatakse tegevust, millega ei kaasne olulist keskkonnamõju – ei ületata tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi ega seata ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, vara ning seega ei ole vajadust algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Võttes aluseks Ain Treimuth poolt 17. oktoober 2014.a esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse nr 7-1.3/1097, Planeerimisseaduse § 3 lõike 2, § 4 lõike 2, § 10 lõike 5 ja lõike 6¹ punktid 2 ja 4, Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, KeHJS § 35 lõiked 1, 5 ja 6, Tahkuranna valla üldplaneeringu punkti 2.2.3. ning Tahkuranna valla ehitismääruse § 15 lõike 1 punkt 4, Tahkuranna Vallavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Tahkuranna valla üldplaneeringut muutev Tahkuranna küla **Mereranna kinnistu** detailplaneering (vt. Lisa 1 – planeeritava ala skeem)
2. Kinnitada Mereranna kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad (vt. Lisa 2).
3. Sõlmida leping kinnistu omanikuga detailplaneeringu koostamise korraldamiseks ja koostamise rahastamiseks.
4. Mitte algatada Tahkuranna küla Mereranna kinnistule koostatava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
5. Avaldada teade keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates väljaandes Ametlikud Teadaanded ja kohaliku levikuga ajalehes.
6. 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.
7. 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.
8. Otsus jõustub teatavastegemisest alates.

Argo Mengel
Vallavolikogu esimees

Lisa 1
Tahkuranna Vallavolikogu otsusele 18. detsember 2014 nr 66
Planeeritava ala skeem:



DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

DP NIMETUS: Tahkuranna küla Mereranna
kinnistu detailplaneering

DP EESMÄRGID	Tahkuranna külas paiknevale Mereranna kinnistule ühepereelamu ja abihoonete ehitusõiguse planeerimine endisaegse talukoha endisele õuealale koos kehtiva Pärnu lahe ehituskeeluvööndi vähendamisega.
DP ALGATAMISE ALUS	Ain Freimuth'i detailplaneeringu algatamise taotlus Tahkuranna Vallavalitsusele, 17.10.2014.a. nr 7-1.3/1097
DP ALA PINDALA	0,41 ha

LÄHTESITUATSIOON

OLEMASOLEV RUUM JA VÕIMALUSED

Planeeritav Mereranna kinnistu paikneb ajaloolise Tahku küla kompaktse hoonestusega alal, mis on osaliselt Pärnu lahe ehituskeelu- ja piiranguvööndis. Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi asub kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on elamumaa.

Planeeringu eesmärgiks on taastada hoonestus endise talu hoonestuse asukohas. Vanade taluhoonete asukoht ja õueala on jälgitav maa-ameti maakatastri kaardil, antud alusandmetega on planeerija arvestatud eskiisi koostamisel. Vanadest hoonetest on säilinud abihoone maakividest vundament ja kaev. Endiste hoonete kohad paiknevad ülejäänud krundi pinnast ca 1 – 1,5 m kõrgemal ning on seetõttu kõige sobilikumaks asukohaks uushoonestuse kavandamiseks. Säilinud on ka taluni viiv juurdepääsutee.

Endisaegsel õuealal hoonete taastamine on looduskeskkonna säilitamise aspektist otstarbekaim, sest ei nõua ka uue juurdepääsutee kavandamist.

Mereranna kinnistu piirneb kirdest Hansu kinnistuga (katastrinumbriga 84801:004:0028 ja maatulundusmaa 100% sihtotstarbega hoonestatud maaüksus), idast Ennu (katastrinumbriga 84801:004:0471 ja maatulundusmaa 100% sihtotstarbega hoonestatud maaüksus), lõunast Sirje kinnistuga (katastrinumbriga 84801:004:0439 ja maatulundusmaa 100% sihtotstarbega hoonestatud maaüksus) ja Sireli kinnistuga (katastrinumbriga 84801:004:0143 ja maatulundusmaa 100% sihtotstarbega hoonestatud maaüksus), läänest Sutlase kinnistuga (katastrinumbriga 84801:004:0776 ja elamumaa 100% sihtotstarbega hoonestamata maaüksus) ning loodest Tahku karjamaa kinnistuga (katastrinumbriga 84801:004:0655, maatulundusmaa 100% sihtotstarbega).

Ajalooliselt on alal paiknenud väga kompaktse asustusega mereäärne Tahku küla.

Planeeritaval maa-alal puudub kehtiv detailplaneering.

OLEMASOLEV MAAKASUTUS

Mereranna kinnistu, katastritunnusega 84801:004:0008, registriosaga 1049306, pindalaga 0,41 ha, on olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100%. Olemasolevalt on kinnistu hoonestamata.

Juurdepäas planeeritavale kinnistule on avaliku kasutusega Tahku teelt üle Sireli ja Sutlase kinnistuid kulgevat olemasolevat erateed pidi. Sama tee tagab juurdepääsu planeeritava Mereranna kinnistu kaudu ka Hansu kinnistule. Kinnistul on vana vundament ja olemasolev kaev.

Kinnistul on olemasolevalt järgmine kõlvikuline koosseis: looduslikku rohumaad 0,32 ja Muu maad 0.09 ha s.h. veealust maad 0,01 ha.

KEHTIVAD PLANEERINGUD, PROJEKTID JA KIRJAD

- Tahkuranna valla üldplaneering.

Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi asub kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal, mis on reserveeritud väikeelamumaana s.o. 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. 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.

Looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punktist 2 on ehituskeeluvööndi vähendamine üldplaneeringu muutmise.

Seega on Mereranna detailplaneeringu puhul tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

- Pärnu maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Planeeritava maa-ala paikneb Uulu-Tahkuranna-Jõulumäe väärtuslikule alale, mis jääb Reiust kuni Võisteni rahvusvahelise maantee Via Baltica ja Pärnu lahe vahele. Piirkonna looduslikeks märksõnadeks on meri, rand, rannatasandikud ja luitemännikud. Piirkond jääb Pärnu linna lähiümbrusesse, on hästi ligipääsetav ja väga atraktiivne. Planeeritav kinnistu ei paikne rohevõrgustiku alal.

MAAKASUTUSPIIRANGUD

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- Pärnu lahe ranna või kalda piirangu- ja ehituskeeluvöönd
- Keskkonnaregistri kaitstavate loodusobjektide nimistusse kantud III kategooria kaitsealused liigid: KLO9303024 *Platanthera bifolia* (käokeel, kahelehine); KLO9303562 *Thalictrum lucidum* (ängelhein, ahtalehine); KLO9301473 *Dactylorhiza incarnata* (sõrmkäpp, kahkjaspunane).
- Mereranna kinnistu mere poolne piir jääb Pärnu lahe hoiualasse 43 m² ulatuses, mis on ühtlasi Natura 2000 linnuala.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

Täiendavalt vajalikud:

Geodeetiline alusplaan 1:500.

KESKKONNAMÕJU HINDAMISE VAJADUS

Planeeritaval alal paiknevad Keskkonnaregistri kaitstavate loodusobjektide nimistusse kantud III kategooria kaitsealused liigid: KLO9303024 *Platanthera bifolia* (käokeel, kahelehine); KLO9303562 *Thalictrum lucidum* (ängelhein, ahtalehine); KLO9301473 *Dactylorhiza incarnata* (sõrmkäpp, kahkjaspunane). Detailplaneeringu algatamise taotlusega koos esitatud eskiisi kohaselt on III kategooria kaitsealuste liikide paiknemise alal kavandatud taastada olemasolevatele vundamentidele 90m² ulatuses hoonestust, ülejäänud planeeritav hoonestusala jääb väljapoole III kategooria paiknemise ala. Keskkonnaregistris toodud andmetel paikneb III kategooria liike vaadeldavas osas 920m² ulatuses. Tulenevalt Looduskaitseaduse § 48 lõikest 3 tuleb tagada III kaitsekategooria liikidele vähemalt 10 protsenti keskkonnaregistris registreeritud elupaikade alast. Seega käesoleva detailplaneeringuga tagatakse alal olevate III kategooria liikide soodne seisund.

Mereranna kinnistu mere poolne piir jääb Pärnu lahe hoiualasse 43 m² ulatuses, mis on ühtlasi Natura 2000 linnuala. Käesolev kitsendus maa-ameti kitsenduste kaardil tuleneb hoiuala kaardi moodustamise täpsusest (eeldatavasti on piir mõeldud kinnistu piirile, kuid mõõdistamise täpsusklass 4 tähendab võimalikku viga 4m ulatuses, millest on ka tekkinud 43 m² hoiuala). Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav ei ulatu Natura alale.

Kinnistu paikneb Pärnu lahe ranna või kalda piiranguvööndis ja osaliselt Pärnu lahe ehituskeeluvööndis.

KeHJS § 33 lõike 2 punkti 1 järgi tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkust hinnata ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul. Tulenevalt Looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punktist 2 on ehituskeeluvööndi vähendamine üldplaneeringu muutmise. Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi on tegemist detailplaneeringu kohustusega alaga, millel on väikeelamumaa juhtfunktsioon, seega on detailplaneering kooskõlas maakasutamise (planeering ei ole kooskõlas üldplaneeringuga, kuna soovitakse ehituskeeluvööndi vähendamist) osas kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga, mille käigus on läbi viidud keskkonnamõjude hindamine. Vanadest hoonetest on säilinud planeeritaval alal abihoone maakividest

vundament ja ka kaev. Endiste hoonete asukohad paiknevad ülejäänud krundi pinnast ca 1 – 1,5 m kõrgemal ning on seetõttu kõige sobilikuma asukohaga antud kinnistul hoonestuse kavandamiseks. Säilinud on ka taluni viiv juurdepääsutee.

Olemasoleval õuealal hoonete taastamine on looduskeskkonna säilitamise aspektist otstarbekaim, mis ei nõua ka uue juurdepääsutee kavandamist. Planeeritav Mereranna kinnistu paikneb ajaloolise Tahku küla kompaktsel hoonestusega alal.

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.

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.
- Arvestada üldplaneeringuga määratud ehitustingimustega väärtuslikel maastikel.
- Esitada ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendus
- Nõuded piiretele vastavalt üldplaneeringule, ära näidates nende paiknemine, minimaalselt 2 m kaugusel teekatte servast.
- Planeeringu kehtestamise ajaks peab olema maa-alale tagatud seaduslik juurdepääs.
- 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.
- Lahendada vertikaalplaneerimine.
- Liitumine elektrivõrguga lahendada Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehniliste tingimustega.
- Joogivesi ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt. Planeeritaval maa-alal on nõrgalt kaitstud põhjavesi.
- Määrata tuleohutuse abinõud
- Määrata kitsenduste ja servituutide vajadus, k.a. ligipääs avalikult kasutatavalt teelt
- Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
- Lähtuda energiatõhususe nõuetest
- Kajastada detailplaneeringu rakendamise nõuded (elluviimine).

KOOSTAMISE PROTSESS

- Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tahkuranna Vallavalitsus huvitatud isiku finantseerimisel.
- Detailplaneering komplekteerida kahes eksemplaris paber kandjal ja üks

eksemplar CD-l.

KOOSKÕLASTAMINE

Detailplaneering kooskõlastada:

- Lääne-Eesti Päästkeskusega
- Elektrilevi OÜ-ga
- Keskkonnaameti Pärnu-Viljandi regiooniga

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
12.12.2014.a