



## TAHKURANNA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Uulu

26. september 2013 nr 36

#### **Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine**

Tahkuranna Vallavalitsus algatas 08. september 2007.a. korraldusega nr 353 Tidreko detailplaneeringu, mille lähteseisukohad kehtisid kahe aasta jooksul nende väljastamisest Tahkuranna Vallavalitsuse poolt.

Detailplaneeringu menetlus on seisnud maa-ala läbiva kraavi äärse tee tõttu, mida kolhoosiaegadel kasutati traktoriteena. Vald on nõudnud avaliku kasutusega teed planeeritavale alale. Maaomanik on olnud eri arvamusel, et seda kraavi ja teed ei ole keegi mitmete aastakümnete jooksul nõutaval kombel hooldanud ja seetõttu on nii kõne all olev kraav kui ka selle ääres olev esialgne tee koht kohati niivõrd suures ulatuses võsastunud, et vana harjumuse kohaselt seda teed kasutavad inimesed on nüüd hakanud oma sõidukitega sõitmise tarvis kasutama hoopis eravaldu olevate maade niisuguseid osasid, mis jäävad kraavist juba enam kui paarikümne meetri kaugusele. Sellise teguviisiga seoses näitavad rahulolematust üles nii nende kinnistute omanikud, kelle maatükisusi eelkirjeldatud kraav ja selle äärde kunagi rajatud tee läbivad, kui ka need vähesed Võistes elavad perekonnad, kes on harjunud endiselt seda kraavi kallast vajaduse korral kasutama oma sõidukitega läbisõiduks.

Hea tava kohaselt reguleerib kõiki eravaldusi läbivate teede kasutamist asjasthuvitatud osapoolte vaheline notariaalselt sõlmitud leping. Vastavasisulist sooviavaldust Tidreko maaomanikule ei ole esitanud. Seega esitati detailplaneering ilma kraaviäärse tee kasutamise võimaluseta Tahkuranna Vallavalitsusele menetlemiseks. Pikaajase menetlemise jooksul jõuti vahepeal kehtestada Tahkuranna valla uus üldplaneering, kus on kõnesolev tee näidatud perspektiivse/ koguja teena. Tahkuranna Vallavolikogu määrus 31.05.2012 nr 11 „Üldplaneeringu kehtestamine“ alajaotuse Teed all on lahtikirjutatud, et teede kavandamise ja kasutamisega seotud vastuolude lahendamine on olnud üldplaneeringu menetluses üks põhilisi teemasid. Kuid kuna vastuolud jätkusid, ei pidanud vallavolikogu otstarbekaks pidurdada üldplaneeringu menetlemise protsessi, vaid otsustas lahendada teedega seotud probleemid eraldi teemaplaneeringu raames. Tahkuranna Vallavolikogu algatas oma 27.01.2011 a otsusega nr 4 Tahkuranna valla üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu „Tahkuranna valla teedevõrgustik“. Seetõttu on kehtivas *üldplaneeringus määramata teede avaliku kasutamise temaatika* – planeeringujoonistel on märgitud olemasolevad teed ja juurdepääsud sõltumata nende omandist. Kajastatud on teeregistris olevaid teid ja tänavaid. Samuti on joonistel märgitud munitsipaliseeritavad teed ja tänavate lõigud. Käsitlusest on välja jäetud mõned planeeritavad teed, mille osas olid suured eriarvamusel.

Vallaametnikud on tänaseks kohapeal asjaoludega tutvunud (kõnesoleva tee kasutamine täna on ka järgnevatel kinnistutel küsitav. Tee kasutamise huvi on Taavet Aaval – oma põldude vahel liikumiseks, mis on täna võimalik kavandada ka VIA Baltica äärsel olemasoleval metsateel). Esitledes teemat Tahkuranna Vallavolikogu 19.augusti 2013.a. majandus-,



eelarve- ja planeeringukomisjoni XXII istungil, otsustati detailplaneeringu menetlusega edasi minna ja Taavet Aavale leida lahendus traktoriga liikumiseks Via Baltica äärsel metsateel. Planeeringu edasiseks menetlemiseks on vajalik detailplaneering uuesti algatada volikogus üldplaneeringut muutvana (mida tingib perspektiivse kogujatee olemasolu üldplaneeringu kaardil). Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine on volikogu pädevuses, täna on Tidreko detailplaneering algatatud vallavalitsuse poolt, mis eeldab detailplaneeringu koostamist vastavalt üldplaneeringule.

Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi on tegemist Võiste tiheasustusalal paikneva detailplaneeringu kohustusega alaga, millel on väikeelamu- ja väikeelamu reservmaa juhtfunktsioon, selles osas on koostatav detailplaneering kooskõlas kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga, mis on läbinud keskkonnamõju strateegilise hindamise. Planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevust ranna ja kalda piiranguvööndis, ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga tegevust. Ühepereelamute planeerimisega ei ületata tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi ega seata ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, vara ning seega ei ole vajadust algatada planeeritaval maa-alal keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Võttes aluseks Mai Väljaotsa detailplaneeringu algatamise taotluse 19. september 2013.a., „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 6 lõike 1, „Planeerimisseaduse“ § 3 lõike 2 punktid 1 ja 3, § 4 lõike 2, § 9 lõike 2, § 10 lõike 5 ja lõike 6<sup>1</sup> punkti 2, Tahkuranna valla üldplaneeringu punkti 2.2.3., Tahkuranna valla ehitusmääruse § 15 lg 1 p 4 ning „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 6, § 33 lõike 1 punkt 3, lõike 2 punkti 2, § 35 lõiked 1, 5 ja 6 Tahkuranna Vallavolikogu

#### o t s u s t a b :

1. Algatada Võiste aleviku **Tidreko** detailplaneering (vt. Lisa 1 – planeeritava ala skeem)
2. Kinnitada Tidreko kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad (vt. Lisa 2).
3. Sõlmida leping kinnistu omanikuga detailplaneeringu koostamise korraldamiseks ja koostamise rahastamiseks.
4. Vastavalt Ehitusseaduse §13 ja Tahkuranna valla ehitusmääruse §3 lõikele 8 sõlmida vallavalitsusel enne detailplaneeringu kehtestamise otsustamist taotlejaga notariaalne leping teede, tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamise kohta. Nimetatud lepinguga annab vald Ehitusseaduses § 13 nimetatud rajatiste ehitamise kohustuse üle arendajale, ning ennem nende väljaehitamist arendaja poolt vallavalitsus antud planeeringualale ühtegi ehitusluba hoonetele ei väljasta.
5. Tahkuranna Vallavalitsusel tunnistada kehtetuks 08. september 2007.a. korraldus nr 353 Tidreko kinnistu detailplaneeringu algatamiseks.
6. Mitte algatada Võiste alevikus Tidreko kinnistule koostatava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Detailplaneeringu eesmärgiks on ühepere elamukruntide planeerimine, millega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Tahkuranna valla üldplaneeringu koostamise käigus on läbiviidud keskkonnamõju strateegiline hindamine, kus planeeritava ala juhtfunktsiooniks on väikeelamu- ja väikeelamu reservmaa.

7. Planeerimisnõunikul avaldada teade keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmise otsusest 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates väljaandes Ametlikud Teadaanded ja kohaliku levikuga ajalehes.
8. 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](mailto:tahkuranna@tahkuranna.ee).
9. Otsus jõustub teatavakstegemisest alates.

Kalmer Metsaoru  
Vallavolikogu esimees





Planeeritava ala skeem:



## DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

### DP NIMETUS:

Tidreko kinnistu detailplaneering

### DP EESMÄRGID

Võiste alevikus paikneva Tidreko kinnistu, lähiaadressiga Maru tn 4, jagamine kruntideks koos maa sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramisega. Tehnovõrkude, heakorra, haljastuse ja parkimislahenduse planeerimine. Servituutide vajaduse väljaselgitamine ja määramine. Tahkuranna valla üldplaneeringu muutmine perspektiivse koguja tee osas.

### DP ALGATAMISE ALUS

Mai Väljaotsa detailplaneeringu algatamise taotlus 19. september 2013.a.

### DP ALA PINDALA

ca 1,5 ha

## LÄHTESITUATSIOON

### OLEMASOLEV RUUM JA VÕIMALUSED

Planeeringuala asub Tahkuranna vallas olevas Võiste alevikus väljaspool tiheasustusalas, võimaliku VIA Baltica trassikoridori laiendusel. Ala piirneb põhjast Maru tänavaga, läänest Maru tn 2 ja Riia mnt 15 kinnistutega, lõunast Riia mnt 17a kinnistuga ja läänest Maru tn 1 kinnistuga.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule võimaldab olemasoleva elamumaa krundi suurus kavandada uusi ühepereelamu krunte, minimaalse suurusega 2200m<sup>2</sup>. Maa-alale on tagatud avalik juurdepääs Maru tänavalt.

### OLEMASOLEV MAAKASUTUS

Tidreko kinnistu, lähiaadressiga Maru tn 4, katastritunnusega 84801:005:0326, registriosaga 2573706, on olemasolevalt sihtotstarbega elamumaa 100%. Kinnistul paiknevad ehitusregistrisse kantud elamu, kaks kuuri, laut, kasvuhoone ja kaev. Ala läbivad sademeveekraav ja Elektrilevi OÜ-le kuuluvad keskpinge ja madalpinge



õhuliinid. Kinnistul on olemasolevalt haritavat maad 5532m<sup>2</sup>, looduslikku rohumaad 3331m<sup>2</sup>, õuemaad 1345m<sup>2</sup>, s.h. ehitiste alust maad 481m<sup>2</sup>, muud maad 4449m<sup>2</sup>, s.h. veealust maad 684m<sup>2</sup>.

## KEHTIVAD PLANEERINGUD, PROJEKTID JA KIRJAD

- Tahkuranna valla üldplaneering. Üldplaneeringu järgi on Võiste alevikus tiheasustusalal paikneva maa-ala detailplaneeringu kohustusega väikeelamu- ja väikeelamu reservmaa, mida läbib perspektiivne koguja tee. Maa-ala paikneb võimalikus VIA Baltica trassikoridori laiendusel. Koostatav detailplaneering muudab üldplaneeringut kogujatee ära jätmisega planeeritavalt alalt.
- Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringu "Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0".
- Pärnu maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

## MAAKASUTUSPIIRANGUD

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- Elektrilevi OÜ-le kuulvad alla 1 kV ja 1-20kV elektriõhuliinid
- Puurkaevu PRK0010819 veehaarde sanitaarkaitseala

---

## ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

Täiendavalt vajalikud:

Geodeetiline alusplaan 1:500.

## KESKKONNAMÕJU HINDAMISE VAJADUS

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 Tahkuranna valla üldplaneeringuga nõutud elamukruntide suurusest.
- Ehitusõiguse määramisel lähtuda Tahkuranna valla üldplaneeringus sätestatud arhitektuursetest üldnõuetest, elamuehituse põhimõtetest ja üldnõuetest elamuehitusele, piiritledes ära lubatud hoonestusalad. Uute elamute kavandamisel lähtuda asjaolust, et elamud peavad paiknema vallateedest vähemalt 10m kaugusel ja kvartalisestest teedest vähemalt 5m kaugusel.
- Nõuded piiretele vastavalt üldplaneeringule, ära näidates nende paiknemine, minimaalselt 2 m kaugusel teekatte servast.
- Kõik uued teed, mis planeeritakse vähemalt kolme krunti teenindavaks teeks, peavad olema määratud avalikuks kasutamiseks.

- Parkimine lahendada kruntide siseselt.
  - Haljastuse põhimõtete määramine.
  - Tagada jäätmekäitluse üldnõuetest kinnipidamine.
  - Säästva ja tasakaalustatud arengutingimuste seadmine.
  - Elektrivarustus planeerida koostöös Elektrilevi OÜ-ga.
  - Maa-ala läheduses puuduvad ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitrassid. Veevärgi ja kanalisatsiooni planeerimisel arvestada asjaoluga, et planeeritav maa-ala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, kus võib pinnasesse immutada kuni 10 m<sup>3</sup> vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas, kus -heitvee immutussügavus peab olema aastaringselt vähemalt 1,2 meetrit ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ja kus enne imbsüsteemi peab kindlasti olema kas septik või mõni muu puhasti. Järgida Vabariigi Valitsuse määrustes 16.05.2001 nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded” 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.
  - Esitada üldplaneeringu muutmise ettepanek koos põhjendusega
  - Määrata kitsenduste ja servituutide vajadus
  - Määrata tuleohutuse abinõud
  - Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
  - Lähtuda energiatõhususe nõuetest
  - Kajastada detailplaneeringu rakendamise nõuded (elluviimine). Hoonetele ehitusloa taotlemiseks peavad olema rajatud teed ja tehnovõrgud.
- 

## KOOSTAMISE PROTSESS

- Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tahkuranna Vallavalitsus huvitatud isiku finantseerimisel.
  - Vastavalt Ehitusseaduse §13 ja Tahkuranna valla ehitusmääruse §3 lõikele 8 sõlmida vallavalitsusel enne detailplaneeringu kehtestamise otsustamist taotlejaga notariaalne leping teede, tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamise kohta. Nimetatud lepinguga annab vald Ehitusseaduses § 13 nimetatud rajatiste ehitamise kohustuse üle arendajale, ning ennem nende väljaehitamist arendaja poolt vallavalitsus antud planeeringualale ühtegi ehitusluba hoonetele ei väljasta.
  - Detailplaneering komplekteerida kahes eksemplaris paberkandjal ja üks eksemplar CD-l.
- 

## KOOSKÕLASTAMINE

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeameti Lääne päästkeskus
- Elektrilevi OÜ
- 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 vallavolikogu täpsustab lähteseisukohti protsessi kestel.

Koostas:  
Kai Keel  
planeerimisnõunik  
19.09.2013.a