

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

DETAILPLANEERINGU NIMETUS: Treimani küla Järvemäe kinnistu detailplaneering

DETAILPLANEERINGU VAJADUS:

Vastavalt planeerimisseadusele § 125 lg 1 p 3 ja lg 2 on detailplaneeringu koostamine nõutav detailplaneeringu koostamise kohustusega alal hoone püstitamiseks.

Planeerimisseaduse §142 lg1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Käesoleval juhul on üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtfunktsiooni muutmine ning krundi minimaalsuuruse muutmine.

DETAILPLANEERINGU EESMÄRGID:

Kinnistust ühe ühepereelamu ehitamiseks maaüksuse eraldamine.

DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TAOTLUS:

Tii Järv, 15.10.2019, 16.09.2020

DETAILPLANEERING ALGATATUD:

Häädemeeste Vallavolikogu xxxx otsus nr xxx

DP ALA PINDALA:

1,6 ha

LÄHTESITUATSIION

OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala, Treimani küla Järvemäe kinnistu, asub Rannametsa-Ikla maantee 24,5 kilomeetril, idapoolsel küljel. Planeeritava maaüksuse alal, kinnistu läänepoolses osas on hetkel hõre männimets, piiratud kahe pinnaseteega. Kinnistu keskel asub õueala ning idapoolses küljes on põllumaa. Planeeringuala juurdepääs toimub Rannametsa-Ikla maanteelt.

Planeeringuala piirneb järgmiste katastriüksustega:

Marjumäe (21303:005:0299)

Kanarbiku (21303:005:0382)

Orajõe metskond 9 (21303:005:0118)

Pihlakamäe (21303:005:0118)

Krapi (21303:005:0042)

KEHTIVAD PLANEERINGUD

Pärnu maakonna planeering

Pärnu maakonna planeering näeb piirkonda ette rohevõrgustiku ala.

Detailplaneeringus tuleb välja tuua, kuidas on planeeringu elluviimisel tagatud roheline võrgustiku toimimine piirkonnas ja maakonnaplaneeringust kinnipidamine.

Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneering

Üldplaneeringu järgi asub kinnistu see osa, kuhu soovitakse uut maaüksust moodustada, rohevõrgustiku juhtotstarbega alal. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku asendada see elamualaga. Detailplaneeringus tuleb välja tuua, kuidas on tagatud roheline võrgustiku toimimine.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

TÄIENDAVALT VAJALIK

Geodeetiline alusplaan 1:500.

KESKKONNAMÕJU HINDAMISE VAJADUS

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 1 järgi tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnata üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul. Detailplaneeringu eskiislahenduse valmides koostada eelhinnang ning teha otsus KSH algatamise vajaduse kohta.

Keskkonnaameti eskiislahendusele koostada pädeva eksperdi eksperthinnang, mis analüüsiks Häädemeeste valla osaüldplaneeringu ja Pärnu maakonnaplaneeringuga kehtestatud roheline võrgustiku eesmärgi lähipiirkonnas ja planeeringualal, roheline võrgustiku tingimuste kooskõla või vastuolusid seoses maakasutuse olulise muutumisega ning kaasnevate keskkonnamõjude vältimise või leevendamise võimalusi.

Detailplaneeringus tuleb arvestada järgmiste asutuste ettepanekute ja seisukohtadega lähteseisukohtadele:

- Rahandusministeeriumi 21.02.2020 kiri nr 14-11/1038-2
- Riigimetsa Majandamise Keskuse 25.05.2020 kiri nr 3-1.1/1614
- Maanteeameti 19.05.2020 kiri nr 15-2/20/22623-2
- Keskkonnaameti 19.05.2020 kiri nr 6-2/20/7407-2.

VALLA SEISUKOHAD PLANEERINGULAHENDUSE OSAS

- Ehitusõiguse määramisel lähtuda Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringus sätestatud arhitektuursetest üldnõuetest, piiritledes ära lubatud hoonestusalad.
- Parkimine lahendada krundisisiselt.
- Kajastada rohevõrgustiku toimimise tagamiseks vajalikke tingimusi.
- Määrata haljastuse põhimõtted.
- Elektrivarustus planeerida koostöös Elektrilevi OÜ-ga.
- Joogiveelahendus planeerida piirkonnas olemasoleva ühisveevärgi baasil.
- Kanalisatsioonilahendus planeerida lokaalne.
- Tagada vihmavete ära juhtimine maa-alalt (vertikaalplaneerimise põhimõtted). Sajuvesi ei tohi valguda ega koguneda sõiduteele ega naaberkinnistutele.
- Hoonete küte lahendada lokaalsena.
- Lähtuda energiatõhususe nõuetest.

- Määrata tuleohutuse abinõud.
- 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 EELDATAV AJAKAVA

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

I - vallavolikogu algatab detailplaneeringu (§142 lg 1 p 1, § 74 lg 8) ja väljastab detailplaneeringu lähteseisukohad (PlanS § 81)

II - vallavalitsus, detailplaneeringu koostaja ning huvitatud isik on sõlminud halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamiseks ja rahastamiseks.

III – detailplaneeringu koostaja esitab vallavalitsusele detailplaneeringu eskiislahenduse ja vallavalitsus korraldab detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu (PlanS § 82). Avaliku arutelu käigus tekkinud tulemuste alusel võib korrigeerida detailplaneeringut.

IV – vallavolikogu kaalub keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise (KSH) vajalikkust, andes sellekohase eelhindangu. Kui KSH algatatakse, siis täiendatakse ajakava KSH menetluse etappidega (KeHJS § 33 lg 2 p 1).

V Detailplaneeringu koostaja esitab vallavalitsusele detailplaneeringu eskiislahenduse ja vallavalitsus korraldab detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku **vähemalt 30 päeva** ja vajadusel avaliku arutelu (PlanS § 82 lg 1, 3).

VI Detailplaneeringu koostaja esitab detailplaneeringu vallavalitsusele kooskõlastamise korraldamiseks.

VII - Vallavalitsus esitab detailplaneeringu kooskõlastamiseks asjaomastele asutustele, kui kooskõlastust ei ole antud **30 päeva** jooksul, loetakse planeering kooskõlastatuks (vt kaasamiskava) (PlanS § 85 lg 1).

VIII - Vallavalitsus ja huvitatud isik sõlmivad notariaalse lepingu detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks (PlanS § 133 lg 2).

IX - Vallavolikogu teeb vastuvõtmise otsuse pärast detailplaneeringu kooskõlastamist ja vajadusel lepingu sõlmimist (PlanS § 86).

X - Pärast detailplaneeringu vastuvõtmist korraldab vallavalitsus detailplaneeringu avaliku väljapaneku, mis kestab **vähemalt 30 päeva** (PlanS § 87 lg 4).

XI - 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 § 88 lg 1, 2).

XII - 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 **vähemalt 30 päeva** ja avalik arutelu (PlanS § 89 lg 3).

XIII – Detailplaneering esitatakse heakskiitmiseks valdkonna eest vastutavale ministrile, kes kiidab planeeringu heaks või keeldub heakskiitmisest **60 päeva jooksul** (PlanS § 90 lg 1)

XIV – Heakskiidetud detailplaneeringu kehtestab vallavolikogu (PlanS § 91 lg 1)

Detailplaneering tuleb kehtestada **kolme aasta** jooksul alates algatamisest. Ajakava võib muutuda, sõltudes seaduses reguleerimata toimingute sooritamise ajast.

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.

Detailplaneeringu tegemisel tuleb teha koostööd ja kooskõlastada järgmiste asutustega:

- Päästeamet
- Keskkonnaamet
- Maanteeamet
- Riigimetsa Majandamise Keskus
- OÜ Elektrilevi

Seadusest tulenevad kooskõlastused tuleb saavutada enne detailplaneeringu vastuvõtmist.

DETAILPLANEERIGU KOOSSEIS

Detailplaneering tuleb vormistada vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".