



HÄÄDEMEESTE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Uulu

19. detsember 2017 nr 34

Mereküla Karu tee 24 detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Ly Soosaar ja Kaido Kukk on esitanud Tahkuranna Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise taotluse 09.02.2017.a (kirja nr 7-1.3/173) Mereküla Karu tee 24 (katastriüksuse tunnusega 84801:001:1354) kinnistu kruntimise ning nelja uue ühepereelamu ja kõrvalhoonete rajamise eesmärgiga. Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi on tegemist detailplaneeringu kohustusega alaga, millel on väikeelamumaa juhtfunktsioon, seega on detailplaneering kooskõlas kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga.

Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud lotelu” § 13 lg 2 järgi tuleb koostada eelhinnang elurajooni arendamise korral. Planeeringu eskiislahenduse põhjal planeeritakse neli üksikelamukrunti olemasolevas elamurajoonis paiknevale kinnistule. Krundisuurused on planeeritud vastavalt üldplaneeringule, s.o 2200 m² ja suuremad. Kasutatakse olemasolevaid teid ning puurkaevu. Nelja üksikelamu näol ei ole tegemist elurajooniga, seega ei ole vajalik kaaluda keskkonnamõtjude strateegilise hindamise vajadust ega koostada eelhinnangut. Ka kehtiv Tahkuranna valla üldplaneering näeb alale ette elamumaa, mis eeldab ka infrastruktuuri ehitamist või kasutamist ning üldplaneeringu käigus on läbiviidud keskkonnamõtju strateegiline hindamine.

Tahkuranna Vallavalitsus sõlmis 19. detsembril 2017. a huvitatud isikuga ja planeerijaga vastavalt planeerimisseaduse §-le 130 kokkuleppe detailplaneeringu koostamise korraldamiseks ja rahastamiseks.

Häädemeeeste Vallavolikogu 02. jaanuari 2017.a otsusega nr 3 „Ühinemislepingu ja selle lisade kinnitamine“ ja Tahkuranna Vallavolikogu 02. jaanuari 2017.a otsusega nr 2 „Ühinemislepingu ja selle lisade kinnitamine“ kinnitati Häädemeeeste ja Tahkuranna valdade ühinemisleping. Häädemeeeste Vallavolikogu 02. jaanuari 2017.a otsusega nr 4 „Taotlus haldusterritoriaalse korralduse muutmiseks“ ja Tahkuranna Vallavolikogu 02. jaanuari 2017.a otsusega nr 3 „Haldusterritoriaalse korralduse muutmise taotlemine“ otsustati taotleda Vabariigi Valitsuselt Häädemeeeste ja Tahkuranna valla haldusterritoriaalse korralduse muutmist ühinemise teel uueks omavalitsusüksuseks, mille nimeks saab Häädemeeeste vald.

Vabariigi Valitsuse 26.01.2017.a määrusega nr 31 ”Häädemeeeste valla ja Tahkuranna valla osas haldusterritoriaalse korralduse ja Vabariigi Valitsuse 3. aprilli 1995. a

määruse nr 159 „Eesti territooriumi haldusüksuste nimistu kinnitamine“ muutmine“ on kinnitatud Häädemeeste valla ja Tahkuranna valla ühinemise teel uue haldusüksusena Häädemeeste valla moodustamine 2017.a oktoobris vallavolikogu valimistulemuste väljakuulutamise päeval. Häädemeeste valla valimiskomisjon võttis 23. oktoobril 2017.a vastu otsuse nr 9 „Volikogu liikmete registreerimine“ ja avalikustas selle 23. oktoobril 2017.a, millest tulenevalt valimistulemuste väljakuulutamise päevaks ja uue omavalitsusüksuse moodustumise päevaks on 24. oktoober 2017.a.

Vallavalitsus saab oma volitused volikogu poolt valitsuse ametisse kinnitamise päevast. Häädemeeste Vallavolikogu kinnitas Häädemeeste vallavalitsuse liikmed ametisse 30. novembril 2017.a.

Ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste õigusaktid kehtivad kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud Häädemeeste valla õigusaktide kehtestamiseni selle kohaliku omavalitsusüksuse territooriumil, kus need valdade ühinemiseni kehtisid.

Võttes aluseks eeltoodu, 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 ehitismääruse § 15 lg 2 p 1, 13, 14 ja 15, Tahkuranna Vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Merekülas Karu tee 24 detailplaneering (Lisa 1 – planeeritava ala skeem) ning kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (Lisa 2). 1,9 ha suuruse planeeringuala piiriks on Karu tee 24 kinnistu piirid. Detailplaneeringu eesmärk on anda ehitusõigus kuni nelja uue üksikelamu ehitamiseks ning eraldada teemaa kinnistud.
2. Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida vastavalt planeerimisseadusele § 131 notariaalne leping, millega detailplaneeringu algatamise taotleja kohustub välja ehitama avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised.
3. Korralduse peale võib esitada Häädemeeste Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest alates.

Karel Tõlp
vallavanem

Ulvi Poopuu
vallasekretär

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

DP NIMETUS: **Mereküla Karu tee 24 detailplaneering**

DP EESMÄRGID Üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevast kinnistust kuni nelja uue ühepere-elamu krundi ja teemaa kinnistute eraldamine.

DP ALGATAMISE TAOTLUS Ly Soosaar, Kaido Kukk 7-1.3/173, 09.02.2017. a.

DP ALA PINDALA 1,9 ha

LÄHTESITUATSIION

Planeeringuala, Karu tee 24 kinnistu, katastriüksuse tunnus 84801:001:1354, asub Merekülas, piirnedes Karu teega ning järgmiste kinnistutega:

Nõmme 84801:001:1504
Piirita 84801:001:0244
Kamara 84801:001:0026
Raja 84801:001:1617
Tisleri 84801:001:1618
Karu tee 22 84801:001:1353
Killi tee 2 84801:001:1356
Karu tee 17 84801:001:1025
Allimäe 84801:001:1675
Kullimäe 84801:001:1676

Planeeringuala asukohaskeem on esitatud käesoleva korralduse lisas 1.

Maa-alal ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

OLEMASOLEV MAAKASUTUS

Karu tee 24 kinnistu, katastritunnusega 84801:001:1354, pindalaga 1,9 ha, sihtotstarve on elumumaa 100%.

Juurdepääs maa-alale toimub Karu teelt.

KEHTIVAD PLANEERINGUD, PROJEKTID JA KIRJAD

- Tahkuranna valla üldplaneering. Üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav maa-ala Uulu 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 abihooneid, garaaže või aiamaaju.

MAAKASUTUSPIIRANGUD

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- sideehitise kaitsevöönd
- elektripaigaldise kaitsevöönd
- valla avaliku tee kaitsevöönd 10 m (Karu tee)

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

TÄIENDAVALT VAJALIK

Geodeetiline alusplaan 1:500.

KESKKONNAMÕJU HINDAMISE VAJADUS

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 on määratletud olulise keskkonnamõjuga tegevused, mille alla nelja elamu ja selle juurdepääsutee ehitamine ei kuulu. Seega pole keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kaalumine vajalik.

Täiendavate uuringute vajadus puudub.

VALLA SEISUKOHAD PLANEERINGULAHENDUSE OSAS

- Kruntimisel lähtuda üldplaneeringus toodud nõuetest elamukrundi suurustele.
- Ehitusõiguse määramisel lähtuda Tahkuranna valla üldplaneeringus sätestatud arhitektuursetest üldnõuetest ja elamuehituse põhimõtetest, piiritledes ära lubatud hoonestusalad. Arvestada üldplaneeringus toodud kaitsekujadega valla ja erateedele (10 m) ning kvartalisestele teedele (5 m).
- Nõuded piiretele vastavalt üldplaneeringule, ära näidates nende paiknemine, minimaalselt 2 m kaugusel teekatte servast.
- Teemaad planeerida eraldi katastriüksustena ja avaliku teena.
- Parkimine lahendada planeeritaval krundil.
- Määrata haljastuse põhimõtted.
- Elektrivarustus planeerida koostöös Elektrilevi OÜ-ga.
- Joogiveelahendus planeerida Kullipesa puurkaevu baasil või lokaalne.
- 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.

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

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

Märts 2018 - 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 2018 - Detailplaneeringu koostaja esitab detailplaneeringu vallavalitsusele kooskõlastamise korraldamiseks.

Juuni 2018 - Vallavalitsus esitab detailplaneeringu kooskõlastamiseks asjaomastele asutustele (vt kaasamiskava) (PlanS § 133 lg 1).

Juuni 2018 - Vallavalitsus ja huvitatud isik sõlmivad notariaalse lepingu detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks (PlanS § 133 lg 2).

August 2018 - Vallavalitsus teeb vastuvõtmise korralduse pärast detailplaneeringu kooskõlastamist ja vajadusel lepingu sõlmimist (PlanS § 134).

September 2018 - Pärast detailplaneeringu vastuvõtmist korraldab vallavalitsus detailplaneeringu avaliku väljapaneku, mis kestab vähemalt 14 päeva (PlanS § 135 lg 5).

Oktoober 2018 - 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).

November 2018 - 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).

Jaanuar 2019 - Vallavalitsus 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:

Nõmme 84801:001:1504
Piirita 84801:001:0244
Kamara 84801:001:0026
Raja 84801:001:1617
Tisleri 84801:001:1618
Karu tee 22 84801:001:1353
Killi tee 2 84801:001:1356
Karu tee 17 84801:001:1025
Allimäe 84801:001:1675
Kullimäe 84801:001:1676

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

- Päästeamet
- OÜ Elektrilevi
- Kullipesa katastriüksusel paikneva puurkaevu omanik ja trassialuse katastriüksuse (Kullipesa) omanik

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

DETAILPLANEERIGU KOOSSEIS

Detailplaneering esitada kolmes eksemplaris paberkandjal.

Digitaalselt järgmises koosseisus:

1. seletuskiri - pdf formaadis
2. põhijoonis – pdf formaat
3. tehnoõrkude koondplaan – pdf formaat
4. kruntimise plaan – pdf formaat
5. kooskõlastused koondtabelina – pdf formaat
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