



HÄÄDEMEESTE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Uulu,

27. november 2018 nr **522**

Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine

Häädemeeste Vallavalitsus, juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse 6 lg 1, Häädemeeste Vallavolikogu 30.08.2018 otsusest nr 52 „Lepaküla Uuetoa kinnistu detailplaneeringu algatamine”, planeerimisseaduse § 6 p 12, annab

k o r r a l d u s e:

1. Kinnitada Lepaküla Uuetoa kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad (Lisa 1).
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest alates.

Karel Tõlp
Vallavanem

Ulvi Poopuu
vallasekretär

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

DETAILPLANEERINGU NIMETUS: Uuetoa kinnistu detailplaneering

DETAILPLANEERINGU VAJADUS:

planeerimisseaduse §142 lg1 p1 – detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Käesoleval juhul soovitakse rohevõrgustiku alal ette nähtud krundisuurust vähendada.

DETAILPLANEERINGU EESMÄRGID:

planeerida elamumaa sihtotstarbega krunt ühe üksikelamu ja kuni nelja abihoone ehitamiseks.

DETAILPLANEERINGU ÜLESANDED:

detailplaneeringuga määratakse krundi hoonestusala, ehitusõigus, tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad, juurdepääsuteed, ehitiste arhitektuursed ja ehituslikud tingimused.

DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TAOTLUS:

Artur Künnap, 22.05.2018 nr 7-1.3/792.

DETAILPLANEERING ALGATATUD:

Häädemeeste Vallavolikogu 30.08.2018.a otsus nr 52.

DP ALA PINDALA:

1,4 ha

LÄHTESITUATSIOON

OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala, Lepaküla Uuetoa (84801:001:1455) katastriüksus piirneb järgmiste katastriüksustega:

Vanatoa 84801:001:1456

Mii 84801:001:1457

Kuuseheki 84801:004:0157

Uuetoa katastriüksus on hoonestamata, kasutusest väljas võsastuv põllumaa. Kinnistu piirneb riigi kõrvalmaanteega nr 19333 (Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee) ja valla teega Laane tee. Neilt toimub ka juurdepääs maa-alale.

KEHTIVAD PLANEERINGUD

Tahkuranna valla üldplaneering.

Üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav maa-ala rohevõrgustiku koridori alal ehk alal, mis on metsa- või põllumajandusmaa juhtfunktsiooniga, mis on valdavalt maatulundusmaa, aga ka olemasolev elamumaa hajaasustusviisil. Samuti paikneb alal rohevõrgustiku koridor, kus on lubatud rajada ainult hajaasustusviisil elamuid, väikemajutushooneid (turismitalud) ja nende abihooneid, kuid elamu rajamiseks sobilike maaüksuste minimaalne suurus piiratud (sätestatud üldplaneeringu ptk 2.2.3.1) ja seatud kohustuslikud lisatingimused (üldplaneeringu ptk 2.5.2.2). Väljapoole elamu hooviala võib rohevõrgustiku alal rajada ainult puhketeenindusfunktsiooniga üldkasutatavaid ajutisi ehitisi ja väikeehitisi, kui sealjuures täidetakse siinses planeeringus rohevõrgustiku alale ehitamise nõudeid. Üldplaneeringuga on määratud, et rohevõrgustiku alal on ühepereelamu ehitamiseks lubatud maaüksuse minimaalne suurus 3 ha.

Seega eeldab 1,4 ha suuruse elamukrundi moodustamine rohevõrgustiku alale üldplaneeringu muutmist.

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 hindamise vajalikkust hinnata üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul. PlanS § 142 lg 6 kohaselt on vajalik koostada eelhindang.

VALLA SEISUKOHAD PLANEERINGULAHENDUSE OSAS

- Ehitusõiguse määramisel lähtuda Tahkuranna valla üldplaneeringus sätestatud arhitektuursetest üldnõuetest, piiritledes ära lubatud hoonestusalad. Arvestada riigi maantee kaitsevööndiga 30 m.
- Nõuded piiretele vastavalt üldplaneeringule, ära näidates nende paiknemine, minimaalselt 2 m kaugusel teekatte servast.
- Parkimine lahendada krundisisesele.
- Määrata haljastuse põhimõtted.
- Elektrivarustus planeerida koostöös Elektrilevi OÜ-ga.
- Joogiveelahendus planeerida lokaalne.
- Kanalisatsioonilahendus planeerida lokaalne.
- Tagada sadevete ära juhtimine maa-alalt (vertikaalplaneerimise põhimõtted). Sadevesi ei tohi valguda ega koguneda sõiduteele ega naaberkinnistutele.
- Hoonete küte lahendada lokaalsena.
- Lähtuda energiatõhususe nõuetest.
- Määrata tuleohutuse abinõud.
- Tagada jäätmekäitluse üldnõuetest kinnipidamine.

- Tehnovõrkude (elekter, vesi, kanalisatsioon) planeerimisel arvestada maaparandussüsteemiga.
- Kõrghaljastust mitte planeerida kollektorite peale ega nende vahetusse lähedusse.
- Määrata kitsenduste ja servituutide vajadus.
- Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- Kajastada detailplaneeringu rakendamise nõuded (elluviimine).

Planeeringu koostamisel arvestada lisaks järgmiste ametkondade seisukohtadega:

Maanteeamet: kiri „Seisukohtade väljastamine Uuetoa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks”, 15.10.2018 nr 15-2/18/46399-2

Keskkonnaamet: kiri „Uuetoa kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad”, 30.10.2018 nr 6-2/18/15984-2

Päästeamet: kiri „Detailplaneeringu lähteseisukohtadest” 24.10.2018 nr 7.2-3.4/16565-2

Põllumajandusamet: kiri „Uuetoa kinnistu lähteseisukohtade ettepanekud” 19.10.2018 nr 14.5-1/1653-1

KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

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

I Vallavalitsus, detailplaneeringu koostaja ning huvitatud isik on sõlminud detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise lepingu enne detailplaneeringu algatamist (PlanS § 130 lg 1).

II Vallavolikogu algatab detailplaneeringu (PlanS §128 lg 1).

III Vallavalitsus koostab lähteseisukohad ning esitab need asjaomastele isikutele ja asutustele ettepanekute saamiseks (PlanS § 81 lg 1)

IV Vallavalitsus kinnitab planeeringu lähteseisukohad

V Detailplaneeringu koostaja esitab vallavalitsusele detailplaneeringu eskiislahenduse ja vallavalitsus korraldab detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja vajadusel avaliku arutelu (PlanS § 82 lg 1).

VI Detailplaneeringu koostaja esitab detailplaneeringu vallavalitsusele kooskõlastamise korraldamiseks.

VII - Vallavalitsus esitab detailplaneeringu kooskõlastamiseks asjaomastele asutustele (vt kaasamiskava) (PlanS § 133 lg 1) ning asjasse puutuvatele isikutele ja võrguvaldajatele arvamuse avaldamiseks.

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

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

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 § 136 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 ja avalik arutelu (PlanS § 137 lg 3).

XIII – Detailplaneering esitatakse heakskiitmiseks (PlanS § 90 lg 1) ja vajaduse korral ärakuulamiseks (PlanS § 138 lg 4 p 2) valdkonna eest vastutavale ministrile

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

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.

Planeering võib puudutada naaberkiinnistute omanikke:

- Vanatoa 84801:001:1456
- Mii 84801:001:1457
- Kuuseheki 84801:004:0157

Detailplaneeringu tegemisel tuleb teha koostööd ja kooskõlastada järgmiste asutustega:

- Päästeamet
- Keskkonnaamet
- Maanteeamet
- Põllumajandusamet
- OÜ Elektrilevi

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 paber kandjal.

Digitaalselt järgmises koosseisus:

1. seletuskiri - pdf formaadis
2. põhijoonis – pdf formaat
3. tehnovõrkude koondplaan – pdf formaat
4. kruntimise plaan – pdf formaat
5. ruumiline illustratsioon – pdf formaat
6. kooskõlastused koondtabelina – pdf formaat
7. jooniste failid – cad failina.

Lähteseisukohad kehtivad kolm aastat arvates kinnitamisest. Vajadusel täpsustab vallavalitsus lähteseisukohti protsessi kestel.