

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

DETAILPLANEERINGU NIMETUS:

Laadi küla Männiküla tee 14 detailplaneering

DETAILPLANEERINGU VAJADUS:

Planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut, milleks käesolevalt on krundi miinimumsuuruste muutmine.

Vastavalt alal kehtivale Tahkuranna valla üldplaneeringule asub kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kus maa-alade jaotamine kruntideks ja olemasolevate kruntide piiride muutmine on lubatud ainult kehtestatud detailplaneeringu alusel.

DETAILPLANEERINGU EESMÄRGID:

Detailplaneeringu eesmärk on jagada kinnistu kaheks üksikelamu krundiks ning määrata mõlemale ehitusõigus.

DETAILPLANEERINGU ÜLESANDED:

Detailplaneeringuga määratakse kruntide hoonestusalad, ehitusõigused, tehnovõrkude ja – rajatiste asukohad, juurdepääsuteed, ehitiste arhitektuursed ja ehituslikud tingimused.

DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TAOTLUS:

Männiküla tee 14 kinnistu kaasomanikud Heini Hulkko ja OÜ Headco, 27.09.2019 a.

Detailplaneering on algatatud Häädemeeste vallavolikogu 24.10.2019 otsusega nr 39.

DP ALA PINDALA:

2922 m²

LÄHTESITUATSIION

OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringualasse kuulub Männiküla tee 14 kinnistu. Lisaks peab detailplaneering kajastama juurdepääsutee asukohta vastavalt alal kehtivale Männiku detailplaneeringule.

Planeeringuala ja selle juurdepääs on funktsionaalselt seotud ja / või piirneb järgmiste katastriüksustega:

Männiküla tee 9 (84801:001:0264)

Männiküla tee 10 (84801:001:1739)

Männiküla tee 11 (84801:001:0263)

Männiküla tee 12 (84801:001:0261)

Männiküla tee 15 (84801:001:0259)

Männiküla tee 17 (84801:001:0258)

Männiküla tee 19 (84801:001:0257)

Männiküla tee 21 (84801:001:0255)

Männiküla tee 23 (84801:001:0256)

Männiku tee 18 (84801:001:0100)

KEHTIVAD PLANEERINGUD

Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi on tegemist elamuehituse maa-alaga, kus minimaalne elamu ehituskruundi suurus 2200 m².

Männiku detailplaneering kehtestati Tahkuranna Vallavolikogu 22.01.2001 otsusega nr 1. Detailplaneeringu järgi moodustati Männiküla tee 14 kinnistu. Planeering andis ehitusõiguse 1 elamu ja 1 abihoone rajamiseks. Planeering määras kinnistule juurdepääsu selle lääneküljele.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

TÄIENDAVALT VAJALIK

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500.

KESKKONNAMÕJU HINDAMISE VAJADUS

Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus § 33 lg 2 p 3 on vaja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamist vajalik kaaluda ja anda eelhinnang kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või 3 sätestatud juhul. Männiküla tee 14 detailplaneeringu koostamise alus on planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 2 – detailplaneeringuga tehakse ettepanek kruundi minimaalsuuruse vähendamiseks.

Seega KSH eelhinnangu andmise kohustus puudub.

VALLA SEISUKOHAD PLANEERINGULAHENDUSE OSAS

- Ehitusõiguse määramisel lähtuda Tahkuranna valla üldplaneeringus sätestatud arhitektuursetest üldnõuetest, piiritledes ära lubatud hoonestusalad.
- Määrata ehitiste ehituslikud ja arhitektuursete tingimused ühtses stiilis, arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Hoonete maksimaalne korruselisus 2, kõrgus 8,5 m.
- Nõuded piiretele vastavalt üldplaneeringule, ära näidates nende paiknemine, minimaalselt 2 m kaugusel teekatte servast.
- Parkimine lahendada krundisisesele.
- Juurdepääs kinnistutele määrata vastavalt Männiku detailplaneeringule. Männiküla tee 14 majapidamise ja moodustatava Männiküla tee 13 majapidamise vahele moodustada avalik juurdepääsutee.
- Määrata haljastuse põhimõtted.
- Elektrivarustus planeerida koostöös Elektrilevi OÜ-ga.
- Kanalisatsioonilahendus planeerida lokaalne. Kanalisatsiooniehitiste kujad ei tohi ületada kinnistu piire välja arvatud juhul, kui planeeritakse üks ehitis kahe kinnistu ühiskasutuseks.
- Tagada vihmavete ärajuhtimine 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).
- Detailplaneeringuga ettenähtud servituudid peab sõlmima enne detailplaneeringu kehtestamist.
- Detailplaneeringuga ettenähtud teed ja ühiskasutatavad trassid peavad olema välja ehitatud enne hoonetele ehitusloa taotlemist.

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 (PlanS §128 lg 1).

II Vallavalitsus koostab detailplaneeringu lähteseisukohad.

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

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 ja avalik arutelu (PlanS § 89 lg 3).

XIII – Detailplaneering esitatakse heakskiitmiseks valdkonna eest vastutavale ministrile (PlanS § 90 lg 1)

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

KAASAMISKAVA

Vastavalt planeerimisseaduse § 127 lg 1 koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid ülesandeid detailplaneering käsitleb.

Männiküla tee 14 detailplaneeringu tegemisel tuleb teha koostööd ja kooskõlastada järgmiste asutustega:

- Päästeamet
- OÜ Elektrilevi

- Keskkonnaamet

Vastavalt planeerimiseaduse § 127 lg 2 kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Männiküla tee 14 detailplaneering võib puudutada naaberkinnistute omanike õigusi. Vt alajaotus „Olemasolev olukord”.

Vastavalt planeerimiseaduse § 127 lg 3 võib detailplaneeringu koostamisse kaasata isikud, kelle huve võib planeering puudutada. Männiküla tee 14 kinnistu detailplaneering võib puudutada ümbruskonna kinnistute omanike huve.

Häädemeeste Vallavalitsusel on õigus kooskõlastuste vajadust täpsustada ja täiendada detailplaneeringu menetlemise kestel.

DETAILPLANEERIGU KOOSSEIS

Detailplaneering esitada ühes eksemplaris paber kandjal.

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 kinnitamisest. Vajadusel täpsustab vallavalitsus lähteseisukohti protsessi kestel.