



HÄÄDEMEESTE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Uulu

16. jaanuar 2018 nr 12

**Uulu detailplaneeringu koostamise algatamine
ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Erti Tammann on esitanud Tahkuranna Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise taotluse 19.12.2017.a (kirja nr 7-1.3/1405) (katastriüksuse tunnusega 84801:001:0203) kinnistu kaheks üksikelumukrundiks jagamise eesmärgiga. Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi on tegemist detailplaneeringu kohustusega alaga, millel on väikeelamumaa juhtfunktsioon, seega on detailplaneering kooskõlas kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, Planeerimisseaduse § 128 lg 1, 4, 5, § 4 lg 2, Tahkuranna valla üldplaneeringu punkti 2.2.3. alusel Häädemeeste Vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Uulu külas detailplaneering ning kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (Lisa 1). 0,66 ha suuruse planeeringuala piiriks on kinnistu piirid. Detailplaneeringu eesmärk on jagada olemasolev kinnistu kaheks üksikelamu krundiks ning anda ehitusõigus ühe uue üksikelamu ehitamiseks.
2. Vallavalitsusel sõlmida huvitatud isikuga ja planeerijaga vastavalt planeerimisseaduse §-le 130 kokkulepe detailplaneeringu koostamise korraldamiseks ja rahastamiseks.
3. 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.
4. Korralduse peale võib esitada Häädemeeste Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest alates.

U

10.1.2018

3

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

DETAILPLANEERINGU NIMETUS:	kinnistu	detailplaneering
-----------------------------------	-----------------	-------------------------

DETAILPLANEERINGU VAJADUS:

planeerimisseaduse §125 lg 2 – detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

DETAILPLANEERINGU EESMÄRGID:

jagada kinnistu kaheks üksiklamu krundiks ning anda ehitusõigus üksiklamu ja abihoonete püstitamiseks.

DETAILPLANEERINGU ÜLESANDED:

planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala määramine, krundi ehitusõiguse määramine, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule tee juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, ehitise ehituslike tingimuste määramine, ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine, servituutide seadmise ja olemasoleva ja kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.

DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TAOTLUS:

Erti Tammann, 27.12.2017 7-1.3/1405

DETAILPLANEERINGU ALA PINDALA:

0,66 ha

LÄHTESITUATSIOON

OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala, Uulu küla (84801:001:0203) katastriüksus piirneb järgmiste katastriüksustega:

- (84801:001:0016)
- (84801:001:0015)
- (84801:001:0366)

katastriüksus on 100% elamumaa. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul elamukompleks, elamu. Kinnistu piirneb lõunaküljest riigi kõrvalmaanteega nr 19340

Sealt toimub ka juurdepääs maa-alale. Kinnistule ulatub nimetatud tee kaitsevöönd. Kinnistu piirneb põhjaküljest Ura jõega ja kinnistule ulatub jõe ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

KEHTIVAD PLANEERINGUD, PROJEKTID JA KIRJAD

Tahkuranna valla üldplaneering. Üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav maa-ala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Juhtotstarbelt on planeeringuala väikeelamumaa, mis on reeglina ühepereelamute ehitamiseks kavandatud maa. Erandina võivad sellel maal olla ka suvilad või kaksikelamud. Lisaks võib sellel maal olla ühepereelamute abihooneid, garaaže, aiamaju või aianduskrunte. Erandjuhul ja vastava motiveeritud põhjenduse olemasolul ning juhul kui see on kehtestatavas detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ridaelamuid ja/või esmaseks elamupiirkonna teenindamiseks vajalikke äri või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt ridaelamu või äripinna või ühiskondliku hoone ehitamise õigust). Väikeelamu maale ei ole planeeringuala piires lubatud rajada korterelamuid.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

TÄIENDAVALT VAJALIK

Geodeetiline alusplaan 1:500.

KESKKONNAMÕJU HINDAMISE VAJADUS

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust ei ole antud juhul vajalik kaaluda. Täiendavate uuringute vajadus puudub.

VALLA SEISUKOHAD PLANEERINGULAHENDUSE OSAS

- Ehitusõiguse määramisel lähtuda Tahkuranna valla üldplaneeringus sätestatud arhitektuursetest üldnõuetest, piiritledes ära lubatud hoonestusalad. Arvestada riigi maantee kaitsevööndiga 50 m.
- Nõuded piiretele vastavalt üldplaneeringule, ära näidates nende paiknemine, minimaalselt 2 m kaugusel teekatte servast.
- Planeerida eraldi katastriüksus kergliiklustee tarbeks.
- Parkimine lahendada krundisisiselt.
- Määrata haljastuse põhimõtted.
- Elektrivarustus planeerida koostöös Elektrilevi OÜ-ga.
- Joogiveelahendus planeerida ühisveevärgi baasil.
- Kanalisatsioonilahendus planeerida ühiskanalisatsiooni baasil.
- 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 2018 - vallavalitsus algatab detailplaneeringu (§ 74 lg 8).

Märts 2018 - vallavalitsus, detailplaneeringu koostaja ning huvitatud isik on sõlminud halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamiseks ja rahastamiseks.

Märts 2018 – vallavalitsus väljastab detailplaneeringu lähteseisukohad

Mai 2018 - detailplaneeringu koostaja esitab vallavalitsusele detailplaneeringu eskiislahenduse ja vallavalitsus korraldab detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu (PlanS § 82). Avaliku arutelu käigus tekkinud tulemuste alusel võib korrigeerida detailplaneeringut.

Juuni 2018 - detailplaneeringu koostaja esitab detailplaneeringu vallavalitsusele kooskõlastamise korraldamiseks ()

August 2018 – vallavalitsus esitab detailplaneeringu täiendavate kooskõlastuste määramiseks valdkonna eest vastutavale ministriile ()

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

Oktoober 2018 - vallavalitsus ja huvitatud isik sõlmivad vajaduse korral notariaalse lepingu detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks (PlanS § 133 lg 2).

November 2018 - vallavolikogu teeb vastuvõtmise korralduse pärast detailplaneeringu kooskõlastamist ja vajadusel lepingu sõlmimist (PlanS § 86).

Detsember 2018 - pärast detailplaneeringu vastuvõtmist korraldab vallavalitsus detailplaneeringu avaliku väljapaneku, mis kestab vähemalt 30 päeva (PlanS § 87 lg 4).

Veebruar 2019 - 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, § 88 lg 2).

Märts 2019 - 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).

Aprill 2019 – detailplaneering esitatakse heakskiitmiseks valdkonna eest vastutavale ministriile (§ 90 lg 1)

Juuni 2019 - vallavolikogu teeb detailplaneeringu kehtestamise või mittekehtestamise otsuse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates (PlanS § 139 lg 2)

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.

Planeering võib puudutada naaberkinnistute omanikke:

- (84801:001:0016)
- (84801:001:0015)
- (84801:001:0366)

Detailplaneeringu tegemisel tuleb teha koostööd ja kooskõlastada järgmiste asutustega:

- Päästeameti Lääne Päästekeskus
- OÜ Elektrilevi
- Keskkonnaameti Lääne regioon
- Maanteeamet
- OÜ Vesoka

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 kinnitamisest. Vajadusel täpsustab vallavalitsus lähteseisukohti protsessi kestel.