Lisa1

Põhja-Pärnumaa Vallavalitsuse korralduse nr ….juurde



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD** |  | |
| 1. **NIMETUS** | Viluvere külas Vahtra kinnistu detailplaneering | |
| 1. **KOOSTAMISE KORRALDAJA** | HUVITATUD ISIK: Kaisma MFH OÜ  ALGATAJA: Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus  KOOSTAMISE KORRALDAJA: Põhja-Pärnumaa vallavalitsus  KEHTESTAJA: Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus | |
| 1. **DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS** | Detailplaneeringu koostamise kohustus tekib kehtiva Vändra valla üldplaneeringu (ÜP) kohaselt (seletuskiri 2.5 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud – kui planeeritakse eraldiseisvat ridaelamut või sektsioonelamut või nende gruppi).  Põhja-Pärnumaa valla ÜP: seletuskiri 8.2 hajaasustuses maa-ala jagamine enam kui neljaks katastriüksuseks hoonestamise eesmärgil. | |
| 1. **PLANEERITAVA ALA ULATUS** | 93001:001:0040 Vahtra, Viluvere küla Põhja-Pärnumaa vald  Sihtotstarve: elamumaa 100%; 16164m²  PLANEERINGUALA SUURUS : 16164m² | |
| 1. **EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE** | PLANEERINGU EESMÄRK: Detailplaneeringuga soovib taotleja jagada kinnistu 5 krundiks, millest neljale tuleb kas ridaelamu või sektsioonelamu ja üheks transpordimaa krundiks.  PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: Kehtivas Vändra valla üldplaneeringus on planeeringualal elamumaa juhtfunktsioon.  Uues koostatavas Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringus on maalise asutuse maa-ala, mis toetab elamumaa funktsiooni. | |
| 1. **DETAILPLANEERINGU ÜLESANDED** | 1. Kinnistu jagatakse erinevateks kruntideks. 2. Määrata iga krundi hoonestusala ja sellel ehitusõigus, sealhulgas krundi kasutamise sihtotstarve, maksimaalne hoonete arv, hoonete kõrgus ja ehitusalune pindala. 3. Seada planeeritavatele ehitistele olulisemad ehituslikud tingimused ja arhitektuurinõuded, sh kaaluda ja määrata hoonete soovituslikud asukohad ja muud detailplaneeringu koostamisel ilmnevad hoonestamist mõjutavad tingimused. 4. Vajadusel seada krundile tingimused nende ehitiste ehitamiseks, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav. 5. Kavandada krundi veega (sealhulgas joogivesi, tulekustutusvesi, vajadusel tarbevesi) varustamise lahendus ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad. 6. Kavandada krundil tekkiva heitvee (reovesi ja sademevesi) ärajuhtimise lahendus ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad 7. Kavandada krundi elektrienergiaga ja elektroonilise sidega varustamise lahendus ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad. 8. Kavandada krundile planeeritavate hoonete kütmiseks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad. 9. Kui krundile planeeritakse tehnovõrke, mis tuleb ühendada avalikult kasutatavate tehnovõrkudega, siis määrata nende ühendamise asukohad. 10. Vajadusel määrata krundilt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu asukohad ja liikluskorralduse põhimõtted (olemasolev tee asub Saapasoo peakraavi veekaitsevööndis). 11. Lahendada kergliiklustee ühendamine olemasolevatega (lähedusse on projekteeritud RB Kaisma peatus oma kergliiklusteedega) 12. Määrata parkimise põhimõtted. 13. Määrata haljastuse ja heakorra põhimõtted. 14. Määrata servituutide vajadus ja asukohad. 15. Määrata vajalikud ehitiste vahelised kujade ja kaitsevööndite ulatus. 16. Määrata kuritegevuse riske vähendavad tingimused. 17. Seada peamised keskkonnatingimusi tagavad nõuded. | |
| 1. **DETAILPLANEERINGU LÄHTEMATERJAL** | ARVESTADA:   1. Pärnu maakonnaplaneeringuga, kehtestatud 29.03.2018 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr.1.1-4/74. 2. Kehtiva Vändra valla üldplaneeringuga kehtestatud 21.09.2010 Vändra Vallavolikogu määrusega nr 30. 3. Koostatava Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringuga, algatatud Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 24.10.2018 otsusega nr 53 (eelnõu on kooskõlastusringi läbinud ja suunamisel Vallavolikogusse vastuvõtmisele).   GEODEETILINE ALUSMATERJAL: planeerijal tellida mõõdistus  OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: puudub | |
| 1. **ERITINGIMUSED JA PIIRANGUD** | 1. **Krundi min suurus** üldjuhul 0,5 ha (erandina 0,3ha). Detailplaneeringuga väiksema hoonestusõiguse saava krundi moodustamise ettepanek peab olema põhjendatud. 2. Planeeringualal asub Saapasoo eesvoolu peakraav (valgala 10km² ja üle) koos oma keeluvöönditega ( id 15382598). 3. Planeeringualale jääb 58 Aluste-Kergu riigimaantee kaitsevöönd (ca 25 m laiuses). 4. Planeeringualal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektri maakaabelliinid ja nende kaitsevööndid, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada. 5. Planeeritav ala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal 6. Detailplaneeringu ala ei jää ühisveevärgi-ja kanalisatsiooni piirkonda (ÜVK ala) | |
| 1. **UURINGUD** | * Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada | |
| 1. **ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD NÕUDED** | 1. SIHTOTSTARVE: elamumaa. Detailplaneeringuga krundi kasutamise sihtotstarvete määramisel aluseks võtta juhendi „Planeeringute leppemärgid“, mis võimaldab kasutusotstarbeid detailsemalt määrata, lahendada planeeringuga arvestades antud juhtotstarbeid. 2. LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNDIL: kuni 2 põhihoonet ja kuni 5 abihoonet.   Ridaelamu puhul loeme seda eskiisi järgi 5 korteriga elamuks (ühes mahus) ehk siis igale ridaelamu boksile ei looda krunti. Sisuliselt on see sektsioonelamu.   1. LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: Määrata detailplaneeringuga, arvestades väljakujunenud hoonestuslaadi **(max 10% krundi pindalast).** 2. KRUNDI HOONESTUSALA: määrata detailplaneeringuga, järgida tuleohutuse tagamiseks ehitiste vahelisi kujasid ning vajalikku kaugust katastriüksuse piiridest (vähemalt 4 m krundi piiridest). 3. HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: vähemalt TP3 4. HOONETE KORRUSELISUS: kuni 2 korrust põhihoonel ja 1 korrus abihoonel. 5. HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: kuni 10 m olemasolevast maapinnast (ridaelamutel), korterelamul määratakse detailplaneeringuga. 6. HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga. 7. HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse sidumiskõrgused detailplaneeringus. 8. KATUSEKALDED JA –KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata vastavalt piirkonnas väljakujunenud hoonestusele. Kasutada naturaalseid materjale (kivi, valtsplekk jm). 9. VÄLISVIIMISTLUS: määrata vastavalt piirkonnas väljakujunenud hoonestusele. Kasutada naturaalseid materjale (kivi, puid jm). 10. KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga vastavalt piirkonnas väljakujunenud hoonestusele. 11. EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele. 12. LAMMUTATAVAD EHITISED: olemasolev elamu. 13. SERVITUUDIALAD: vajadusel määrata detailplaneeringuga. 14. KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOONED: vajadusel määrata detailplaneeringuga. 15. JUURDEPÄÄSUD: küsitud on tingimusi Transpordiametist 16. TÄNAVAD/TEED: lisandub transpordimaa krunt. 17. PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada omal kinnistul vastavalt parkimisnormatiividele. 18. HEAKORD JA HALJASTUS: Planeerida asukoht jäätmemahutitele, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmeveokile.   Leida koht kõrghaljastusele, et vältida kuumasaari.  Olemasolevast metsast säilitada vähemalt 30%.   1. Detailplaneeringus käsitleda asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. 2. Käsitleda müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muude keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine (vajadusel). | |
| 1. **ELAMUKRUNDIL** | VEEVARUSTUS JA REOVEE KANALISATSIOON: lahendada lokaalselt puurkaevude ja biopuhasti baasil. Tehnilised tingimused AS MAKO.  SADEMEVEE LAHENDUS: lahendada detailplaneeringuga.  ELEKTRIVARUSTUS: lahendada planeeringuga.  SIDEVARUSTUS: lahendada planeeringuga.  SOOJAVARUSTUS: Lahendada planeeringuga (maaküte, soojuspumbad)  TÄNAVAVALGUSTUS: vajadusel lahendada planeeringuga (kergliiklusteel).  MÜRA LEEVENDAVAD MEETMED: vajadusel lahendada planeeringuga. | |
| 1. **KOOSTÖÖ JA KAASAMINE** | KOOSKÕLASTAJAD JA KAASATAVAD ASUTUSED:   * Maa-ja Ruumiamet * Päästeamet * - Transpordiamet * Keskkonnaamet * KAASATAVAD ISIKUD (Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata järgmised isikud, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada): * AS MAKO * Elektrilevi OÜ * Telia Eesti AS * naaberkinnistute omanikud | |
| 1. **PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE** | DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED: Detailplaneeringu joonised vormistada mõõtkavas 1:500 topo-geodeetilisele alusplaanile.  Alates 01.09.2022 kehtiv uus planeeringute vormistamise juhendonleitav [siit](https://planeerimine.ee/digi/plank/plank-juhendid/planeeringute-vormistamise-juhend-alates-1-novembrist-2022-kehtestatud-planeeringutele/).  (https://planeerimine.ee/digi/plank/plank-juhendid/planeeringute-vormistamise-juhend-alates-1-novembrist-2022-kehtestatud-planeeringutele/)  Planeeringu vormistatavad osad on:   * + [seletuskiri](https://planeerimine.ee/digi/plank/plank-juhendid/seletuskirja-vormistamine/);   + [joonised](https://planeerimine.ee/digi/plank/plank-juhendid/jooniste-vormistamine/), mis koosnevad     - [esituskujudest](https://planeerimine.ee/digi/plank/plank-juhendid/esituskujude-vormistamine/) ja     - [digitaalsetest kihtidest](https://planeerimine.ee/digi/plank/plank-juhendid/digitaalsete-kihtide-vormistamine/);       * [Alusandmed](https://planeerimine.ee/digi/plank/plank-juhendid/alusandmete-vormistamine/)       * [Planeeringulahenduse ruumiandmed](https://planeerimine.ee/digi/plank/plank-juhendid/planeeringulahenduse-ruumiandmete-vormistamine/)       * Teised esitamiseks vajalikud andmed   + planeeringu juurde kuuluvad [lisad](https://planeerimine.ee/digi/plank/plank-juhendid/planeeringute-vormistamise-juhend-alates-1-novembrist-2022-kehtestatud-planeeringutele/#_Lisad).   DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:   * Seletuskiri * Seletuskirja mahus tuleb esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord. * Asendiskeem * Tugijoonis (geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega) * Põhijoonis (koos tehnovõrkude joonise ja vertikaalplaneerimise joonisega) * Tehnovõrkude joonis * Planeeringulahenduse illustratsioon * Lisamaterjalid (tehnilised tingimused, kooskõlastused koos koondtabeliga, kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus) * Kõik joonised esitada vastavalt planeeringute andmekogusse (PLANK) esitatavatele nõuetele. | |
| 1. **DETAILPLANEERINGU ESITAMINE MENETLUSEKS** | ESKIISSTAADIUMIS tutvustamiseks pdf formadis  AVALIKUSTAMISEKS KOOS ILLUSTREERIVA JOONISEGA  - 1 eksemplar paberkandjal  - digitaalselt pdf formaadis  - lisad (kogutud originaaldokumendid)  KEHTESTAMISEKS   * 1 eksemplar paberkandjal * Digitaalselt pdf ja dwg või GIS- formaadis PLANK-U kandmiseks | |
| 1. **PLANEERITAV ESIALGNE AJAKAVA** | DP algatamine | jaanuar 2026 |
| Eskiislahenduse koostamine | Jaanuar-märts 2026 |
| DP lahenduse korrigeerimine (vajadusel) | Aprill-juuni 2026 |
| DP kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine | August-september 2026 |
| DP vastuvõtmine | November 2026 |
| DP avalikustamine (k. a avalik väljapanek | Detsember-jaanuar 2027 |
| DP korrigeerimine (vajadusel) | Veebruar 2027 |
| DP kehtestamine | Märts 2027 |
| Ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust. **Detailplaneering tuleb kehtestada või vajadusel lõpetada 3 aasta jooksul selle algatamisest.** | | |

Detailplaneeringu lähteseisukohad koostas Põhja-Pärnumaa vallaarhitekt Reet Olev.