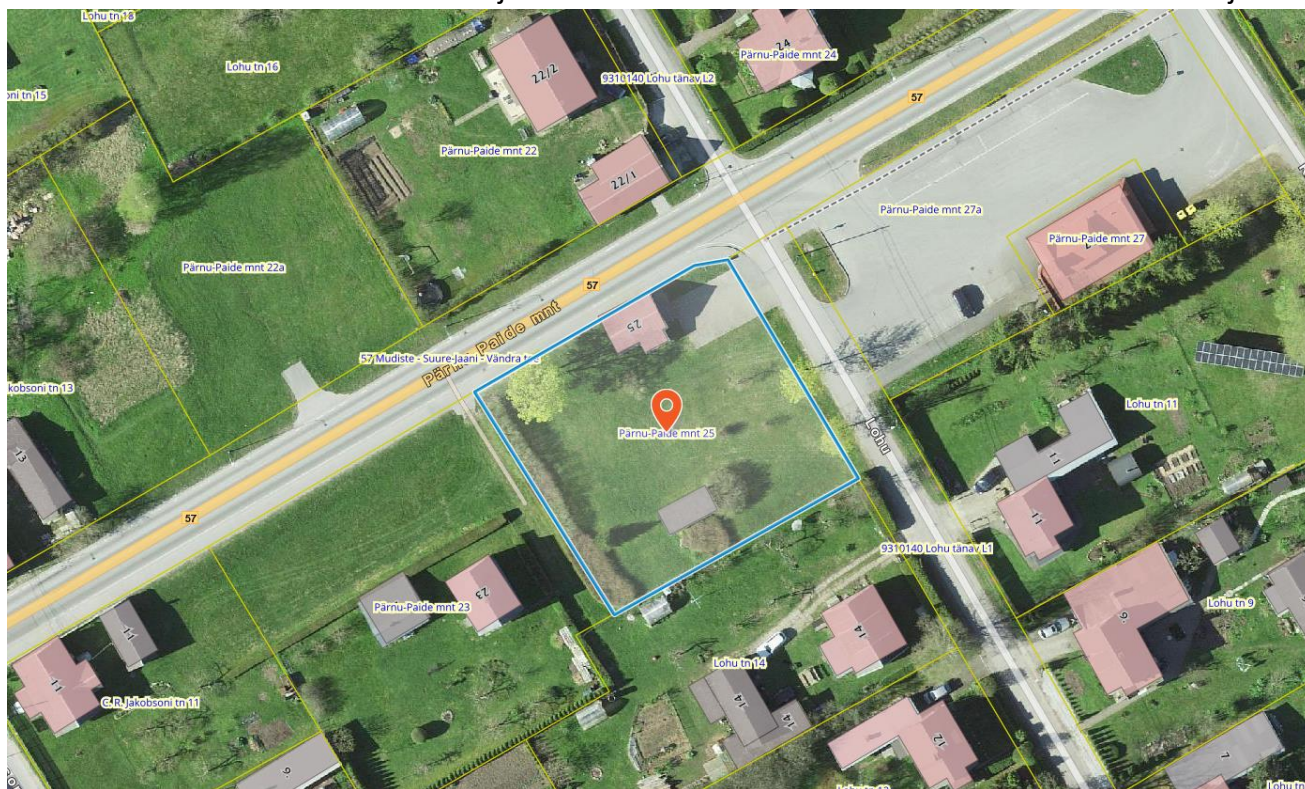


Põhja-Pärnumaa Vallavalitsuse 21.01.2025 korralduse nr 19 juurde



DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Vändra alevis, Pärnu-Paide mnt 25 kinnistu detailplaneering
2. KOOSTAMISE KORRALDAJA	HUVITATUD ISIK: Wesenberg Invest OÜ ALGATAJA: Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Põhja-Pärnumaa vallavalitsus KEHTESTAJA: Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS	Detailplaneeringu koostamise kohustus tekib PlanS § 125 lõike 1 punkt 1 alusel (alevites uue hoone püstitamiseks)
4. PLANEERITAVA ALA ULATUS	93101:002:0125 Pärnu-Paide mnt 25, Vändra alev, Põhja-Pärnumaa vald alev Praegune sihtotstarve: elamumaa 100%; 1656 m ² PLANEERINGUALA SUURUS : 1656m ²
5. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: Hoonestusala ja ehitusõiguse määramine kaubandus-, toitlustus-, teenindushoone või tankla püstitamiseks. PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: Kehtivas Vändra alevi üldplaneeringus on planeeringualal tegemist äri ja büroohoonete maa-alaga. Detailplaneering on üldplaneeringukohane. Koostatavas Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringus on ala juhtotstarve ärimaa.

<p>6. DETAILPLANEERINGU ÜLESANDED</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kinnistu piire ei muudeta 2. Määrata krundile hoonestusala. 3. Määrata krundi ehitusõigus, sealhulgas krundi kasutamise sihtotstarve, maksimaalne hoonete arv, hoonete kõrgus ja ehitusalune pindala. 4. Seada planeeritavatele ehitistele olulisemad ehituslikud tingimused ja arhitektuurinõuded, sh kaaluda ja määrata hoonete soovituslikud asukohad ja muud detailplaneeringu koostamisel ilmnevad hoonestamist mõjutavad tingimused. 5. Vajadusel seada krundile tingimused nende ehitiste ehitamiseks, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav. 6. Kavandada krundi veega (sealhulgas joogivesi, tulekustusvesi, vajadusel tarbevesi) varustamise lahendus ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad. 7. Kavandada krundil tekkiva heitvee (reovesi ja sademevesi) ärajuhtimise lahendus ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad 8. Kavandada krundi elektrienergiaga ja elektroonilise sidega varustamise lahendus ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad. 9. Kavandada krundile planeeritavate hoonete kütmiseks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad. 10. Kui krundile planeeritakse tehnovõrke, mis tuleb ühendada avalikult kasutatavate tehnovõrkudega, siis määrata nende ühendamise asukohad. 11. Vajadusel määrata krundilt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu asukohad ja liikluskorralduse põhimõtted. 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.
<p>7. DETAILPLANEERINGU LÄHTEMATERJAL</p>	<p>ARVESTADA:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pärnu maakonnaplaneeringuga, kehtestatud 29.03.2018 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr.1.1-4/74. 2. Kehtiva Vändra alevi üldplaneeringuga kehtestatud 18.06.1998 Alevivolikogu otsusega nr 44 3. Koostatava Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringuga, algatatud Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 24.10.2018 otsusega nr 53 ja eelnõu kooskõlastusringil saabunud ettepanekutega (täpsustatakse märtsis 2025). <p>GEODEETILINE ALUSMATERJAL: planeerijal tellida möödistus OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: puudub</p>
<p>8. ERITINGIMUSED JA PIIRANGUD</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planeeringualal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektri õhuliin ning selle kaitsevöönd, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada. Liitumine on olemas. Kontrollida võimsuste vajadust.

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Planeeringualal asub veel riigimaantee 57 Mudiste-Suure-Jaani-Vändra tee kaitsevöönd, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel samuti arvestada. 3. Planeeritav ala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal 4. Detailplaneeringu ala jääb ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni piirkonda (ÜVK ala)
<p>9. UURINGUD</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada
<p>10. ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD NÕUDED</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. SIHTOTSTARVE: ärimaa. 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: lahendada planeeringuga. 3. LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: Määrata detailplaneeringuga, arvestades väljakujunenud hoonestuslaadi (max 40% krundi pindalast). 4. KRUNDI HOONESTUSALA: määrata detailplaneeringuga, järgida tuleohutuse tagamiseks ehitiste vahelisi kujasid ning vajalikku kaugust katastriüksuse piiridest (vähemalt 5 m krundi piiridest). 5. HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: vähemalt TP3 6. HOONETE KORRUSELISUS: kuni 2 korrust põhihoonel ja 1 korrus abihoonel. 7. HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: kuni 9 m olemasolevast maapinnast. 8. HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga. 9. HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse sidumiskõrgused detailplaneeringus. 10. KATUSEKALDED JA –KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata vastavalt olemasoleva hoonetele või piirkonnas väljakujunenud hoonestusele. Kasutada naturaalseid materjale (kivi, valtsplekk jm). 11. VÄLISVIIMISTLUS: määrata vastavalt piirkonnas väljakujunenud hoonestusele. Kasutada naturaalseid materjale (kivi, puid jm). 12. KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga vastavalt piirkonnas väljakujunenud hoonestusele. 13. EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele. 14. LAMMUTATAVAD EHITISED: vajadusel olemasolevad hooned lammutada. 15. SERVITUUDIALAD: vajadusel määrata detailplaneeringuga. 16. KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: vajadusel määrata detailplaneeringuga. 17. JUURDEPÄÄSUD: Juurdepääsud lahendada olemasolevaid pääse (riigimaantee) või valla tänavaid (9310140 Lohu tn L1)kasutades.

	<p>18. TÄNAVAD/TEED: jäävad olemasolevad, uusi tänavaid ei planeerita.</p> <p>19. PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada omal kinnistul vastavalt parkimisnormatiividele, kasutada saab ka valla avalikku parkimist klientidele.</p> <p>20. 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.</p> <p>21. Detailplaneeringus käsitleda asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.</p> <p>22. Käsitleda müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muude keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine (vajadusel).</p>
<p>11. INSENERVÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</p>	<p>VEEVARUSTUS JA REOVEE KANALISATSIOON: ühendada alevi ühisveevärgi võrguga. Tehnilised tingimused AS MAKO.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: piirkonnas on osaline sademevee kanalisatsioon ja kraavitus, lahendada detailplaneeringuga.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: lahendada planeeringuga.</p> <p>SIDEVARUSTUS: lahendada planeeringuga.</p> <p>SOOJAVARUSTUS: Lahendada planeeringuga (maaküte, kaugküte)</p> <p>TÄNAVAVALGUSTUS: vajadusel lahendada planeeringuga.</p> <p>MÜRA LEEVENDAVID MEETMED: vajadusel lahendada planeeringuga.</p>
<p>12. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</p>	<p>KOOSKÕLASTAJAD JA KAASATAVAD ASUTUSED:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keskkonnaamet (kui planeeritakse tanklat) - Päästeamet - Transpordiamet <p>KAASATAVAD ISIKUD (Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata järgmised isikud, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada):</p> <ul style="list-style-type: none"> - AS MAKO - Elektrilevi OÜ - Telia Eesti AS - Pärnu-Paide mnt 22, 22a,23, 24; Lohu tn 11 ja 14 omanikud -
<p>13. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE</p>	<p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED: Detailplaneeringu joonised vormistada mõõtkavas 1:500 topogeodeetilisele alusplaanile.</p> <p>Alates 01.09.2022 kehtiv uus planeeringute vormistamise juhend on leitav siit.</p> <p>(https://planeerimine.ee/digi/plank/plank-juhendid/planeeringute-vormistamise-juhend-alates-1-novembrist-2022-kehtestatud-planeeringutele/)</p> <p>Planeeringu vormistatavad osad on:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ seletuskiri; ○ joonised, mis koosnevad <ul style="list-style-type: none"> ▪ esituskujudest ja

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ digitaalsetest kihtidest; <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alusandmed ▪ Planeeringulahenduse ruumiandmed ▪ Teised esitamiseks vajalikud andmed ○ planeeringu juurde kuuluvad lisad. <p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 																
<p>14. DETAILPLANEERINGU ESITAMINE MENETLUSEKS</p>	<p>ESKIISSTAADIUMIS tutvustamiseks pdf formaadis AVALIKUSTAMISEKS KOOS ILLUSTRERIVA JOONISEGA</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 eksemplar paberkandjal - digitaalselt pdf formaadis - lisad (kogutud originaaldokumendid) <p>KEHTESTAMISEKS</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 eksemplar paberkandjal - Digitaalselt pdf ja dwg või GIS- formaadis PLANK-U kandmiseks 																
<p>15. PLANEERITAV ESIALGNE AJAKAVA</p>	<table border="1"> <tr> <td>DP algatamine</td> <td>jaanuar 2025</td> </tr> <tr> <td>Eskiislahenduse koostamine</td> <td>Veebruar-märts 2025</td> </tr> <tr> <td>DP lahenduse korrigeerimine (vajadusel)</td> <td>Aprill-mai 2025</td> </tr> <tr> <td>DP kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine</td> <td>juuni -juuli 2025</td> </tr> <tr> <td>DP vastuvõtmine</td> <td>august 2025</td> </tr> <tr> <td>DP avalikustamine (k. a avalik väljapanek)</td> <td>September-oktoober 2025</td> </tr> <tr> <td>DP korrigeerimine (vajadusel)</td> <td>november 2025</td> </tr> <tr> <td>DP kehtestamine</td> <td>detsember 2025</td> </tr> </table>	DP algatamine	jaanuar 2025	Eskiislahenduse koostamine	Veebruar-märts 2025	DP lahenduse korrigeerimine (vajadusel)	Aprill-mai 2025	DP kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine	juuni -juuli 2025	DP vastuvõtmine	august 2025	DP avalikustamine (k. a avalik väljapanek)	September-oktoober 2025	DP korrigeerimine (vajadusel)	november 2025	DP kehtestamine	detsember 2025
DP algatamine	jaanuar 2025																
Eskiislahenduse koostamine	Veebruar-märts 2025																
DP lahenduse korrigeerimine (vajadusel)	Aprill-mai 2025																
DP kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine	juuni -juuli 2025																
DP vastuvõtmine	august 2025																
DP avalikustamine (k. a avalik väljapanek)	September-oktoober 2025																
DP korrigeerimine (vajadusel)	november 2025																
DP kehtestamine	detsember 2025																
<p>Ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust. Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.</p>																	

Detailplaneeringu lähteseisukohad koostas Põhja-Pärnumaa vallaarhitekt Reet Olev.