

PÕHJA-PÄRNUMAA VALLAS VAKI KÜLAS SÕÕRIKE FARMI DETAILPLANEERINGU

LÄHTESEISUKOHAD

Detailplaneeringu lähteseisukohad kirjeldavad planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid ning nõudeid, millega tuleb planeeringu koostamisel arvestada ja millele peab koostatav planeering vastama.

1. EESMÄRK

Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus algatas 03.02.2022 laekunud avalduse alusel detailplaneeringu Põhja-Pärnumaa vallas Vaki külas Sõõrike farmi detailplaneeringu (vt asukoha skeem) eesmärgiga Sõõrike farmikompleksi kaasajastamine ja laiendamine ning biogaasi tootmise kavandamine ning kinnistute jagamine, kinnistute sihtotstarbe ja ehitusõiguste määramine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgi vastavus kehtivale üldplaneeringule

Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas (endises Vändra vallas) Vaki külas asuvale Sõõrike farm kinnisasjale on varem rajatud piimafarm, mida soovitakse laiendada. Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 141 lõike 41 kohaselt kehtivad ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste õigusaktid kuni ühinemise teel moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse õigusaktide kehtestamiseni selle ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil, kus need enne ühinemist kehtisid.

Vaki külas kehtib Vändra valla üldplaneering, kehtestatud 21.09.2010 Vändra Vallavolikogu määrusega nr.30. Põhja-Pärnumaa ühinenud valdade üldplaneeringu eelnõu on läbinud avalikustamise etapi, kuid vastuvõtmiseni ei ole veel jõudnud. Uues üldplaneeringus on detailplaneeringu ala määratud tootmismaaks.

Vändra valla üldplaneeringus on kavandatud osale planeeringualast tootmismaa juhtfunktsioon ning osale planeeringualast ei ole juhtfunktsiooni määratud. Maatulundusmaa osale kavandatakse põllumajanduslik tootmine, mis moodustab olemasoleva kompleksiga ühtse terviku. Maatulundusmaad ei tükeldata rohketeks väikesteks osadeks, vaid säilivad põllumajandusmaa massiivid ning kompleksi laiendus kavandatakse võimalikult lähedale maid läbivale teele.

Planeeringu algatamise ettepaneku kohaselt soovitakse detailplaneeringuga laiendada tootmismaa sihtotstarbega krunti, mis vastab Vändra valla üldplaneeringule.

Detailplaneering ei muuda üldplaneeringut.

2. LÄHTEMATERJAL

2.1. Planeeringuala suurus on ca 72 ha.

2.1.1. Planeeringuga otseselt seotud krundid on:

1. Põhja-Pärnumaa vald, Vaki küla, Sõõrike farm (93002:002:0046);
2. Põhja-Pärnumaa vald, Vaki küla, Pärna-Raudtee (93002:002:0083);
3. Põhja-Pärnumaa vald, Vaki küla, Murru (93002:002:0241);
4. Põhja-Pärnumaa vald, Vaki küla, Jänese (93002:002:0172);
5. Põhja-Pärnumaa vald, Vaki küla, Sõõrikemetsa (93002:002:0267);
6. Põhja-Pärnumaa vald, Vaki küla, Lauda alajaam (63801:001:0671).

2.1.2. Detailplaneering võib avaldada mõju planeeritava maa-ala vahetus naabruses asuvatele kinnistutele:

1. Põhja-Pärnumaa vald, Allikõnnu küla, Kaasiku (93002:001:0152)
2. Põhja-Pärnumaa vald, Allikõnnu küla, Sõõriku (93002:001:0230)
3. Põhja-Pärnumaa vald, Allikõnnu küla, Kaido (93002:002:0116)
4. Põhja-Pärnumaa vald, Vaki küla, Tilga (93002:002:0170)
5. Põhja-Pärnumaa vald, Vaki küla, Karumetsa (93002:002:0171)
6. Põhja-Pärnumaa vald, Vaki küla, Nooreli (93002:002:0203)
7. Põhja-Pärnumaa vald, Vaki küla, Vaki koolimaja (93002:002:0230)
8. Põhja-Pärnumaa vald, Vaki küla, Nurmenuku (93002:002:0231)
9. Põhja-Pärnumaa vald, Vaki küla, Murru (93002:002:0242)
10. Põhja-Pärnumaa vald, Vaki küla, Kaldu (93002:002:0266)
11. Põhja-Pärnumaa vald, Vaki küla, 19247 Massu tee (93002:002:0255)
12. Põhja-Pärnumaa vald, Allikõnnu küla, 9300114 Raudteetammi tee L2 (92901:001:0122)

2.2. Geodeetiline alusplaan.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on vajalik maa-ala digitaalne mõõdistus koos kõikide tehnovõrkudega (kui neid on) M 1:500, L-EST koordinaatide süsteemis, EH2000 kõrgussüsteemis;

2.3. Geoloogiline alusmaterjal. Geoloogilisi uurimisi antud piirkonnas teadaolevalt tehtud ei ole.

2.4. Planeerimisalane alusmaterjal: Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015) ; Vändra valla üldplaneering, mis on kehtestatud Vändra Vallavolikogu 21.09.2010.a. määrusega nr. 30; Koostatav Põhja-Pärnumaa valla üldplaneering, mis on läbinud juba eelnõu avaliku väljapaneku.

2.5. Vormistamine ja jooniste digitaalsete kihtide koostamine vastavalt Riigihalduse ministri poolt 17.10.2019 välja antud määrusele nr. 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";

3. DETAILPLANEERINGU ÜLESANDED

Detailplaneeringuga lahendada või määrata:

- 3.1. Kruntide hoonestusala määramine (krundi hoonestusala on planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi);
- 3.2. Kruntide ehitusõiguste määramine (krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, kõikide hoonete suurim lubatud ehitisealne pind ja kõrgused);
- 3.3. Seada planeeritavatele ehitistele olulisemad ehituslikud tingimused ja arhitektuurinõuded, sh hoonestamist mõjutavad tingimused;
- 3.4. Seada kruntidele tingimused nende ehitiste ehitamiseks, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;
- 3.5. Määrata kruntidelt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu asukohad ja liikluskorralduse põhimõtted;
- 3.6. Planeeringuga lahendada kinnistutele juurdepääsu tingimused;
- 3.7. Anda lahendus praegu farmisõidukite poolt kasutatava 9300003 Vaki-Kirikumõisa tee L1 (katastritunnus 92901:001:0121; valla tee) ühendamiseks 19247 Massu teega (katastritunnus 93002:002:0255) ning ettepanekud farmiveokite poolt tekitatud häiringute leevendamiseks (tolm) - või muuta liiklemise tingimusi;
- 3.8. Määrata parkimise põhimõtted kruntidel koos parkimisnormatiivide ära näitamisega;
- 3.9. Detailplaneeringu plaanil kajastada kõiki teadaolevaid maa-aluseid trasse.
- 3.10. Tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine (sh avalikult kasutatavate tehnovõrkude asukohad, kaitsevööndid, servituudid, sademetevete lahendamine) ja vajadusel ehitamise ja ümberehitamise tingimused;
- 3.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- 3.12. Haljastuse (sh kõrghaljastuse) ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 3.13. Kujade ja kaitsevööndite ulatuse määramine;
- 3.14. Servituutide vajaduse ja asukohtade määramine;
- 3.15. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine;
- 3.16. Seada peamised keskkonnatingimusi tagavad nõuded;

3.17. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.

4. ERINÕUDED, -TINGIMUSED JA PIIRANGUD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL

- 4.1. Planeeringualal asuvad 6825708 ja 6798341 PÄRNA maaparandushoiualad, maaparandussüsteemi ehitised ja avatud eesvool RAND kuni 10km² koos eesvoolu kaitsevööndiga, veehaarde 6866166 (puurkaev) sanitaarkaitseala, 7173998 veehaarde sanitaarkaitseala (puurkaev) ning 2-4m lai vooluvee kraav;
- 4.1. Kruntide planeerimisel tuleb koostöös Põllumajandusametiga kavandada maaparandusehitiste ümberehitamine nii, et planeeritavate ehitiste aluselt maalt maaparandusehitiste likvideerimise korral jäävad ülejäänud maaparandusehitised nõuetekohaselt toimima ning määrata maaparandussüsteemist tulenevad kitsendused;
- 4.2. Heitvee töötlemise ning sõnnikukäitluse kavandamisel arvestada asjaoluga, et planeeritavate kruntide maa-ala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal;
- 4.3. Planeeringualal asub Elektrilevi OÜ-le kuuluv 1-20 kV elektri õhuliin, 35-110kV kõrgepingeliin, tundmatud elektri kaabelliinid ja nende kaitsevööndid, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada;
- 4.4. Elektrienergia tehniliste tingimuste saamiseks pöörduda OÜ Elektrilevi poole;
- 4.5. Määrata veega varustamise tingimused;
- 4.6. Sidevarustus: tehniliste tingimuste saamiseks pöörduda AS TELIA <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/> või muu sideteenuseid pakkuva ettevõtte poole.

5. UURINGUD

- 5.1. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada

6. ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD NÕUDED

- 6.1. SIHTTOTSTARVE: määrata detailplaneeringu alale kõik võimalikud sihttotstarbed
- 6.2. LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNDIL: määrata planeeringuga
- 6.3. LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: Määrata detailplaneeringuga, arvestades väljakujunenud hoonestuslaadi.
- 6.4. KRUNDI HOONESTUSALA: määrata detailplaneeringuga, järgida tuleohutuse tagamiseks ehitiste vahelisi kajasid ning vajalikku kaugust katastriüksuse piiridest (vähemalt 5 m krundi piiridest).
- 6.5. HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata detailplaneeringuga
- 6.6. HOONETE KORRUSELISUS: kuni 2 korrust
- 6.7. HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: kuni 18 m olemasolevast maapinnast.
- 6.8. HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga.
- 6.9. HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse sidumiskõrgused detailplaneeringus.
- 6.10. KATUSEKALDED JA –KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata vastavalt piirkonnas väljakujunenud hoonestusele. Kasutada naturaalseid materjale (kivi, valtsplekk jm).
- 6.11. VÄLISVIIMISTLUS: määrata vastavalt piirkonnas väljakujunenud hoonestusele. Kasutada naturaalseid materjale (kivi, puid jm).
- 6.12. KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga vastavalt piirkonnas väljakujunenud laadile.
- 6.13. EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.
- 6.14. LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga.
- 6.15. SERVITUUDIALAD: vajadusel määrata detailplaneeringuga.

- 6.16. KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: vajadusel määrata detailplaneeringuga.
- 6.17. PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada omal kinnistul vastavalt parkimisnormatiividele.
- 6.18. HEAKORD JA HALJASTUS: Planeerida asukoht jäätmemahutitele, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmeveokile.
- 6.19. Säilitada võimalikult suures ulatuses kõrghaljastus ja rajada seda lisaks elamute poolsetesse külgedesse. Haljastuse osakaal krundist vähemalt 1/3 .

7. DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE.

Joonised vormistada digitaalselt ja esitluskujus loetavalt (detailides vajadusel M 1:500; 1:1000).

Detailplaneeringu koosseisus esitada:

7.1. Eskiislahendus

- 7.1.1 Eskiislahenduse tiitelleht;
- 7.1.2 eskiislahenduse seletuskiri (põhiliste tehnovõrkude asukoha kirjelduseta);
- 7.1.3 planeeritava maa-ala lähipiirkonna linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs;
- 7.1.4 eskiisi põhijoonis, mis sisaldab detailplaneeringu põhiideed: hoonestusala, krundi ehitusõigust; põhimõttelist liikluslahenduse skeemi ja parkimise lahendust; põhimõttelist haljastuse lahendust; olemasolevaid tehnovõrke;

Detailplaneeringu eskiis esitakse mahus, mis võimaldab hinnata kavandatava ruumimuudatuse sobivust ja mõju.

7.2. Planeeringulahendus

Planeeringu kaust peab sisaldama järgmisi dokumente:

- 7.2.1.tiitelleht, millele kanda detailplaneeringu nimi vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele/otsusele, töö number, planeerija ja tellija või asjast huvitatud isiku nimi (juriidilisest isikust projekteerija ja tellija nimi vastavalt äriregistri kande), planeerija ja tellija või asjast huvitatud isiku postiaadress, telefon ja elektronposti aadress;
- 7.2.2.sisukord, milles tuleb anda seletuskirja ja kõikide kausta koosseisus olevate muude materjalide ning kaartide nimetused koos viitega lehekülje numbrile;
- 7.2.3.seletuskiri, mille mahus peab olema peatükk planeeringu elluviimiseks vajalike tegevustega ja nende järjekord;
- 7.2.4.kooskõlastuste nimekiri eraldi lehel, sh kooskõlastuse andnud asutuste/omanike nimekiri ning kooskõlastuse kuupäev;
- 7.2.5.joonised (asukoha skeem; olemasolev olukord e. tugiplaani; planeeringuala funktsionaalsed seosed naaberkinnistutega, põhijoonis; tehnovõrkude joonis; planeeringulahendust illustreeriv joonis, vajadusel haljastuse ja vertikaalplaneerimise joonis);
- 7.2.6.Planeeringuala piirifail .txt dokumendina x ja y koordinaatides registrisse kandmiseks;
- 7.2.7.vastavalt määrusele 50 ja Planeeringute andmekogu andmete vormistamise juhenditele digikihid koos tärkandmetega.

8. DETAILPLANEERINGU ESITAMINE

Detailplaneering esitada:

- 8.1. Põhja-Pärnumaa Vallavalitsusele eskiisstaadiumis tutvumiseks ja eskiisi arutelu korraldamiseks digitaalselt ja paber kandjal ühes eksemplaris ning kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberil ja digitaalselt dgn või dwg ja pdf formaadis.
- 8.2. Detailplaneeringu kehtestab Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus.

9. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL NING DETAILPLANEERINGU KOOSKÖLASTAMINE

9.1. Detailplaneering tuleb koostada koostöös:

- Põllumajandusametiga maaparandussüsteemi ümberehitamise osas;
- Keskkonnaametiga;
- Transpordiametiga, kuna planeeringuala külgneb riigiteega ja planeering hõlmab tegevusi riigitee kaitsevööndis (alus: Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 2 lg 2 ja § 3 p 5);
- Päästeametiga tuleohutusnõuete osas;
- Rahandusministeeriumiga;
- muud valitsusasutused, kellega tuleb koostööd teha, selgitatakse välja detailplaneeringu koostamise käigus vastavalt sellele, millised küsimused ja objektid detailplaneeringus käsitlemisele tulevad.

9.2. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata järgmised isikud, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada:

- Vastavalt punktile 2.1.2.
- Elektrilevi OÜ
- muud kaastavad isikud selgitatakse välja detailplaneeringu koostamise käigus vastavalt detailplaneeringus käsitletavatele küsimustele.

9.3. Detailplaneeringu lahendus tuleb enne kooskõlastamistele esitamist kooskõlastada Põhja-Pärnumaa valla majandusosakonnaga.

9.4. Detailplaneering tuleb kooskõlastada valitsusasutustega, kellega on planeeringu koostamise käigus tehtud koostööd.

10. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE AJAKAVA

PlanS § 139 lg 2 kohaselt DP kehtestamise või kehtestamata jätmise otsuse peab KOV tegema hiljemalt kolme aasta möödumisel planeeringu algatamisest arvates.

Detailplaneeringu koostamise ajakava lepitakse kokku koostamise lepinguga, elluviimise ajakavas tuua välja detailplaneeringu elluviimise etapid ja orienteeruv ajakulu nende läbiviimiseks.

Lähteülesanne on kehtiv kolme aasta jooksul selle kinnitamisest Põhja-Pärnumaa Vallavalitsuse poolt.

Lähteülesande koostas:

Reet Olev
vallaarhitekt