

PAIKUSE VALLAS PAIKUSE ALEVIS
POHLA MAAÜKSUSE JA SELLE LÄHIÜMBRUSE MAA-ALA
DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE NR. 2

1. PÕHJENDUS

Paikuse Vallavolikogu algatab OÜ Mets ja Tare 05.09.2016 avalduse alusel detailplaneeringu Paikuse vallas Paikuse alevis Pohla maaüksuse ja selle lähiümbruse maa-alale (ca 1 ha vt. asukoha skeem) eesmärgiga kinnistu jagamine, määrata uued maaüksuste ehitusõigused, juurdepääsud ja tehnovõrkude paiknemine.

Avaldusega soovitakse krundile planeerida üks uus elamumaa krunt, ülejäänud jääb maatulundusmaaks (kehtivas detailplaneeringus on reserveeritud kompensatsiooniala).

Detailplaneering on üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering - üldplaneeringukohane reserveeritud kompensatsiooniala (K).

2. LÄHTEMATERJAL

2.1. Olemasolev maakasutus.

Planeeringuga otseselt seotud krunt on:

1. Paikuse alev Pohla, katastritunnusega 56801:001:1293, 100% maatulundusmaa, pindalaga 8582 m².

Seotud krundid on:

1. Paikuse alev Teeveere tn 2, katastritunnusega 56801:001:0129, 100% elamumaa, pindalaga 2221m².
2. Osaliselt 5680005 Teeveere tänav, katastritunnusega 56801:001:1221, 100% transpordimaa, pindalaga 2434 m².

2.2. Geodeetiline alusplaan. Detailplaneeringu koostamise aluseks on vajalik maa-ala aktualiseeritud mõõdistus M1:500.

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

2.4. Planeerimisalane alusmaterjal:

- planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015);
- "Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuuriministri 25.03.2003. a .käskkiri nr. 64 (RTL 2003, 43, 641) 25.03.2003
- Paikuse valla üldplaneering, mis on kehtestatud Paikuse Vallavolikogu 16.09.2013 määrusega nr. 8;
- Teemaplaneering paikuse alevi üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted, kehtestatud 15.06.2009 määrusega nr.18.
- Lähteseisukohti võib täiendada kooskõlastajate kirjalike ettepanekute alusel.

2.5. Planeerimisalase tegevuse korraldaja (Paikuse Vallavalitsus) sõlmib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga halduslepingu planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks.

3. DETAILPLANEERINGU ÜLESANDED

Detailplaneeringuga lahendada või määrata:

- | | | |
|------|--|---|
| 3.1. | Planeeringuala kruntideks jaotamine: | jagamine vastavalt detailplaneeringule |
| 3.2. | Kruntidele hoonestusala määramine: | vastavalt detailplaneeringule |
| 3.3. | Krundi ehitusõiguste määramine: | vastavalt p.2.1.1, 3.4. |
| 3.4. | Krundi kasutamise sihtotstarbed: | üldplaneeringukohane juhtotstarve on K
Taotletud lisasihtotstarbed: elamumaa E |
| 3.5. | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine: | Elamumaa krundil üks põhihoone ja üks kõrvalhoone |

- ja üks väikeehitis**
- 3.6. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitusalune pind:
vastavalt üldplaneeringule sõltuvalt krundi suurusest
- 3.7. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus või sügavus:
8,5 m põhihoone abihoone kuni 6m
- 3.8. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine:
vastavalt üldplaneeringule ja teemaplaneeringule
- 3.9. Tehnovõrkude ja sadevete lahendamine:
vastavalt detailplaneeringule (lisaks tugijoonisel kajastada kõiki teadaolevaid trasse)
- 3.10. Tänavavalgustuse lahendamine:
lahendada planeeringuga koos valguspunktide ära näitamisega
- 3.11. Tulekustutusvee asukohtade määramine;
- 3.12. Liikluskorralduse ja juurdepääsude põhimõtete määramine s.h avalikule teele juurdepääsu võimaliku asukoha määramine: **vastavalt eskiislahendusele üle Teeveere 2 kinnistu maa-ala koos juurdepääsuservituutide määramisega, parkimine oma krundil**
- 3.13. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine: **määrata kruntidele kõrghaljastuse % ja asukoht**
- 3.14. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 3.15. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine, sh. jäätmekäitlus:
Vastavalt detailplaneeringule ja kehtivale seadusandlusele.
- 3.16. Servituutide vajaduse määramine ja kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;
- 3.17. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal: **kõik kitsendused kanda tugijoonisele.**
- 3.18. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine;
- 3.19. Hoonete tulepüsivusklass: **vastavalt detailplaneeringule**
- 3.20. Hoonete korruselisis ja kõrguslik sidumine: **põhihoonel max 2 maapealset korrust**
- 3.21. Säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused:
käsitleda seletuskirjas vastavalt PlanS §3 lg 3, §8, §135 lg 3
- 3.22. Planeeringu elluviimine: **käsitleda seletuskirjas vastavalt PlanS §3 lg 5**

4. DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE.

4.1. Joonised vormistada mõõtkavas M 1:500.

4.2. Detailplaneeringu koosseisus esitada:

4.2.1. Eskiislahendus

- 1) eskiislahenduse tiitelleht;
- 2) eskiislahenduse seletuskiri (põhiliste tehnovõrkude asukoha kirjeldusega);
- 3) planeeritava maa-ala lähipiirkonna ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs;
- 4) eskiisi põhijoonis, mis sisaldab krundijaotust, krundi ehitusõigust; põhimõttelist liikluslahenduse skeemi ; põhimõttelist haljastuse lahendust; olemasolevaid tehnovõrke;

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

4.2.2. Planeeringulahendus

Planeeringu kaust peab sisaldama järgmiseid dokumente:

- 1) tiitelleht, millele kanda detailplaneeringu nimi vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele/otsusele, töö number, planeerija ja tellija või asjast huvitatud isiku nimi (juriidilisest isikust planeerija ja tellija nimi vastavalt äriregistri kande), planeerija ja tellija või asjast huvitatud isiku postiaadress, telefon ja elektronposti aadress;
- 2) sisukord, milles tuleb anda seletuskirja ja kõikide kausta koosseisus olevate muude materjalide ning kaartide nimetused koos viitega lehekülje numbrile;
- 3) seletuskiri;
- 4) kooskõlastuste nimekiri eraldi lehel, sh kooskõlastuse andnud asutuste/omanike nimekiri ning kooskõlastuse kuupäev;

5) joonised (asukoha skeem; olemasolev olukord e. tugiplaan; planeeringuala linnaehituslikud funktsionaalsed seosed, põhijoonis; tehnovõrkude joonis; planeeringulahendust illustreeriv joonis, vajadusel haljastuse ja vertikaalplaneerimise joonis).

6) Planeeringuala piirifail .txt dokumendina x ja y koordinaatides registrisse kandmiseks.

5. KOOSTÖÖ ASUTUSTEGA JA KAASATAVAD ISIKUD

- 5.1. Planeerijal taotleda tehnilised tingimused: Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Pärnu Vesi AS
- 5.2. Esitada planeeritavate keskkonnamõtjude analüüs, et hinnata KSH algatamise vajalikkust enne detailplaneeringu algatamist
- 5.3. Kooskõlastused ja kaasamised:

x	Keskkonnaamet
x	Paikuse vallavalitsus
x	Maa-amet
x	Päästeamet
x	piirinaabrid

6. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

x	Eeldatavate keskkonnamõtjude eelhinnang	Enne algatamist
x	Haldusleping	algatamisest hiljemalt 1 kuu jooksul
x	Uuringud, eskiis	algatamisest hiljemalt 6. kuul
x	planeering	algatamisest hiljemalt 18. kuul
x	Kooskõlastamiseks, arvamusteks	algatamisest hiljemalt 23. kuul
x	Vastuvõtmine, avalikustamine	algatamisest hiljemalt 29. kuul
x	kehtestamine	algatamisest hiljemalt 33. kuul

7. LEPINGUD

- 7.1. Detailplaneeringu koostamine, korraldamine ja rahastamine fikseeritakse detailplaneeringust huvitatud isiku, planeerija ja Paikuse vallavalitsuse vahel sõlmitavas lepingus.
- 7.2. Planeeringu koostamise korraldaja sõlmib detailplaneeringust huvitatud isikuga halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse kõigi detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks kandmiseks.
- 7.3. Detailplaneeringu kõrvaltingimusena nähakse ette, et planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtjaks täitnud eelmises punktis märgitud lepinguga endale võetud kohustusi.

8. DETAILPLANEERINGU ESITAMINE

- 8.1. Detailplaneering esitada Paikuse Vallavalitsusele eskiisstaadiumis tutvumiseks ja eskiisi arutelu korraldamiseks digitaalselt ja paberkandjal ühes eksemplaris ning kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberil ja digitaalselt dgn või dwg ja pdf formaadis (tuba 13 tel. 44 20777).
- 8.2. Detailplaneeringu kehtestab Paikuse Vallavalitsus.

Lähteülesanne on kehtiv kolme aasta jooksul selle kinnitamisest Paikuse Vallavalitsuse poolt.

Lähteülesande koostas:

Reet Olev
Paikuse vallaarhitekt

LÄHTEÜLESANDE KOOSSEIS

- 1) tekstiline osa 3 lehel;
- 2) asendiskeem M 1: 1 000.