

TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Tori

17. juuni 2015 nr 28

Tohera küla Tõkkeoja detailplaneeringu algatamine

Planeerimisseaduse § 10 lõigete 5 ja 6, Tori Vallavolikogu 19. mai 2010 määruse nr 8 „Tori valla ehitusmääruse kinnitamine“ § 15 lõike 1 punkti 4 ning Olev Rebase poolt 05.06. 2015 esitatud taotluse nr 7-1.4/350/2015 alusel, Tori Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Algatada Pärnu maakonnas Tori vallas Tohera külas Tõkkeoja maaüksusel katastritunnus 80802:001:0264 detailplaneering ja kinnitada selle lähteülesanne vastavalt otsuse lisale nr 1.

2. Planeeringu eesmärk on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kinnistule ehitustingimuste määramine elamuehituseks ja abihoonete püstitamiseks ning taristu rajamiseks. Selgitada välja tehnilised ja keskkonnavalased võimalused ja vastuolud planeeritaval maa alal olemasoleva katastriüksuse väljaarendamisel Navesti jõe kaldale. Planeeringuala suurus on 19325 m².

3. Otsust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vaiet esitama õigustatud isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Otsuse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Kalev Kiisk
volikogu esimees

Tohera külas Tõkkeoja katastriüksuse (katastritunnus 80802:001:0264) 19325 m² suurusel osal läbiviidava Tõkkeoja detailplaneeringu lähteülesanne.

1. Detailplaneeringu nimi: Tõkkeoja

2. Detailplaneeringu algatamise taotleja-huvitatud isik: Olev Rebane
avaldus 05.06.2015 nr 7-1.4/350/2015

3. Detailplaneeringu eesmärgid:

- selgitada välja tehnilised ja keskkonnavalused võimalused ja vastuolud planeeritavale maa-alale ca 30 m² ühepereelamu ja selle kõrvalhoonete püstitamiseks;
- selgitada, hinnata ja kirjeldada kavandatava tegevuse eeldatavat mõju keskkonnale, analüüsida selle mõju vältimise või leevendamise võimalusi ning leida sobivaim lahendusvariant;
- määrata maaüksuse taotletav sihtotstarve ja hoonestamise põhimõtted, töötada välja planeeringuala liiklusskeem;
- määrata kindlaks heakorrastus- ja haljastustööde ulatus planeeringualal;
- täpsustada planeeringuala kohta käivaid mitmesuguseid erinõudeid (geodeetiliste märkide säilitamisest, servituutidest, tulekaitse abinõudest);
- selgitada välja planeeringuala tehnovõrkudega varustamise vajadused ja võimalused.

Eeldatav planeeringu lahend muudab üldplaneeringu põhilahendust

4. Detailplaneeringu lähtematerjal:

4.1. Planeeritava ala asend:

Planeeringuala asub Tohera külas Kaansoo-Tori tee ja Navesti jõe vahelisel alal jõepoolses osas.

4.2. Olemasolev üldplaneering:

Tori Vallavolikogu poolt 29 detsembril 2009.a. kehtestatud Tori Valla Üldplaneering (koostatud 2008-2009.a. OÜ Alkranel poolt).

4.3. Olemasolev detailplaneering:

Kehtestatud detailplaneeringud puuduvad;

4.4. Geodeetiline maa-ala plaan:

Detailplaneeringu topo-geodeetilise alusplaani koostamine toimub Tori valla ehitus- ja majandusnõuniku poolt väljaantava mõõdistusloa alusel ja teostatakse vastavuses Tori Vallavalitsuse 13. märtsi 2008 määrusele nr. 3 "Topo-geodeetiliste mõõdistus-ja uurimustööde kord".

- 4.5. Ehitusgeoloogilised uuringud:
Tellida detailplaneeringu koostaja algatusel.

5. Üldised ehituslikud ja arhitektuursed nõuded:

- 5.1. Planeeringuala kruntimise skeem ja nende täisehituse ulatus:
Lahendada detailplaneeringu koostamise mahus.
- 5.2. Juurdepääsud planeeritavatele maaüksustele:
Kaansoo-Tori teelt
- 5.3. Maaüksuse sihtotstarbed:
Maaüksuse sihtotstarbeks planeerida elamumaa.
- 5.4. Hoonestamise põhimõtted:
Hoonetena lubatud üks kuni kahekorruseline (keldrikorrust ei loeta korruseks, mansardkorrus loetakse täiskorruseks) ühepereelamu ja kuni 2 ühekorruselist kõrvalhoonet. Maaüksuse kõik tähtsamad hoonestamise põhimõtted (ehitusjooned, projekteerimismõõtudega nõutavate minimaalsete hoonetevaheliste kauguste suurused, planeeritavate ehitiste lubatud suurimad ehitisealused pinnad, ehitiste tulepüsimine klassid, ehitiste kõrguslik sidumine, jne.) lahendada detailplaneeringu koostamise mahus lähtuvalt valla üldplaneeringust, planeerimisest ja Tori valla ehitusmäärusest. Planeeringualal hoonete lubatud suurim kõrgus on 8.0 m projekteeritud maapinnast.
- 5.5. Servituudid:
Servituutide seadmise vajadus lahendada detailplaneeringu koostamise mahus, kusjuures vajaduse korral tuleb asjast huvitatud osapooltega täpsustada nendepoolsed tingimused servituutide seadmiseks (trasside valdajad, piirnevate kinnistute omanikud) ja vormistada plaanil vastavasisulised servituudialad. Servituutide vajaduse puudumisel lisatakse planeeringule piirinaabrite kooskõlastus.
- 5.6. Liikluskorraldusskeem:
Planeeringuala kõik tähtsamad liikluskorraldusskeemi puudutavad küsimused (juurdesõidu teed, jalgteed, parkimistingimused jne.) lahendada detailplaneeringu koostamise mahus.
- 5.7. Heakord ja haljastus:
Lahendada detailplaneeringu koostamise mahus. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.
- 5.8. Arhitektuursed nõuded:
Kasutada piirkonnale sobilikke, maaarhitektuuris kasutatavaid lahendusi.

6. Tehnovõrkude planeerimise tingimused:

Nii sanitaartehtnilised (veevarustus, olmereovete kanalisatsioon, sajuvete kanalisatsioon, soojusvarustus), kui ka elektrotehtnilised (elektri- ja telefonivarustus) tehnovõrgud planeerida detailplaneeringu koostamise mahus, hankides tehnovõrkude omanikelt vastavasisulised tehnilised eeltingimused ja kooskõlastused.
Väljapoole planeeringuala jäävad tehnotrassid näidata ära skemaatiliselt

mõõtkavas M 1:2000 Ala ei kuulu valla ÜVK arenduspiirkonda.

7. Eritingimused ja vajalikud kooskõlastused:

Planeerimisprotsessis tuleb arvestada planeeringualal asuvatele ja sellega külgnevatele maaüksustele rajatavatele hoonetele varem väljastatud ehituslubadega või seal juba realiseeruvate projektlahendustega. Detailplaneeringule vajalikud kooskõlastused määrab Pärnu Maavanem peale planeeringuprojekti valmimist ja vallale kooskõlastuste määramiseks üleandmist. Eelnevalt peab planeering olema kooskõlastatud kõigi planeeringule tehnilised tingimused andnud isikute ja puudutatud isikutega.

8. Detailplaneeringu koosseis ja vormistamine:

Detailplaneeringu koosseis peab vastama EV Planeerimisseaduses esitatud nõuetele. Detailplaneeringus tuleb lisaks tekstilisele osale (seletuskiri) esitada planeerimise põhimõtted ka graafilisel kujul (koos selgesti arusaadavate tingimärkidega).

Detailplaneeringu graafilises osas on vajalik esitada järgmised plaanid ja skeemid:

mõõtkavas M 1 :500

- tugiplaan (tehnovõrkude, teede ja olemasolevate maaüksuste piiridega ning kõigi seadusest tulenevate kitsendustega varustatud planeeringuala topogeodeetiline maa-ala plaan);
- hoonestusskeem
- liiklusskeem koos juurdesõiduvõimaluste äranäitamisega ja servituudi aladega;
- heakorrastus- ja haljastusskeem;
- vertikaalplaneerimise skeem
- tehnovõrkude skeem koos servituudi aladega;

mõõtkavas M 1 :2000

- ligipääsud planeeringualale ja väljaspool planeeringuala jäävate tehnotrasside kulgemised koos trassivaliku alale jäävate kinnistute omanikelt võetud vastavasisuliste kirjalike nõusolekutega

9. Detailplaneeringu menetlemise kord:

Detailplaneeringu menetlemine toimub järgmise korra kohaselt:

Tegevuse nimetus	tulemus
9.1. Detailplaneeringu algatamise avaldus	avaldus koos lisadega
9.2. Lähteülesande koostamine	lähteülesanne
9.3. Volikogu poolt detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine, kui:	
- planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut;	
- planeering koostatakse ranna või kalda	Volikogu otsus

	piiranguvööndis looduskaitseaduse tähenduses;	
9.4.	Huvitatud isiku algatamisest informeerimine	otsuse koopia, lähteülesanne
9.5.	Planeeritava maa-ala kinnisasjade omanike, kes ei ole detailplaneeringu algatamise ettepanekut teinud ja naaberkinnisasjade omanike informeerimine.	kiri 2 nädala jooksul
9.6.	Pärnu Maavalitsuse informeerimine	otsuse koopia
9.7.	Üldsuse informeerimine	teade „vastavas ajalehes” ja valla veebilehel
9.8.	Planeeringu tellimise leping ja finantseerimise leping	Vallavalitsuse leping valitud arhitektiga ja leping huvitatud isikuga
9.9.	Topomõõdistusloa taotluse läbivaatamine	taotlus
9.10.	Topotööde loa väljastamine	luba, skeem
9.11.	Topotöö vastuvõtmine, registreerimine	topotöö toimik
9.12.	Eskiiside vastuvõtmine ja üldsuse informeerimine	teade „vastavas ajalehes” ja valla veebilehel
9.13.	Huvitatud isiku arutelust informeerimine	kiri
9.14.	Planeeritava maa-ala kinnisasjade omanike, kes ei ole detailplaneeringu algatamise ettepanekut teinud. Puudutatud isikute (kinnisasja omanike, kelle senist maakasutust või krundi ehitusõigust planeeringuga kavandatu muudab omaniku tahte vastaselt; planeeritava maa-ala naaberkinnisasjade omanikud; planeeritava maa-ala ümbruses asuva kinnisasjade omanikud, kui nende kinnisasja kasutamistingimusi mõjutab oluliselt planeeringuga kavandatu) ja nende kinnisasja koormavate isikute informeerimine	kiri
9.15.	Esmatutvustuse koosoleku läbiviimine	registreerimisleht, protokoll
9.16.	-	
9.17.	Valmis planeeringuprojektile kooskõlastuste määramine Pärnu Maavalitsuse poolt	saatekiri Maavanemale
9.18.	Kooskõlastamine määratud struktuuridega	kooskõlastused vormil
9.19.	Planeeringuprojekti vastuvõtmine	VV eelnõu , korraldus
9.20.	Üldsuse avalikustamisest informeerimine	teade „vastavas ajalehes” ja valla veebilehel
9.21.	Huvitatud isiku avalikustamisest informeerimine	kiri
9.22.	Planeeritava maa-ala kinnisasjade omanike, kes ei ole detailplaneeringu algatamise ettepanekut teinud, puudutatud isikute	tähtkiri

- (kinnisasja omanike, kelle senist maakasutust või krundi ehitusõigust planeeringuga kavandatu muudab omaniku tahte vastaselt; planeeritava maa-ala naaberkinnisasjade omanikud; planeeritava maa-ala ümbruses asuva kinnisasjade omanikud, kui nende kinnisasja kasutamistingimusi mõjutab oluliselt planeeringuga kavandatu.) ja nende kinnisasja koormavate isikute informeerimine
- 9.23. Isikute kellede esmatutvustusel esitatud avaldusi ja ettepanekuid ei arvestatud, avalikustamisest informeerimine tähtkiri
- 9.24. Arhitekti avalikustamisest informeerimine kiri
- 9.25. Avalikustamisel tekkivad dokumendid registreerimise leht, ettepanekud, vastuväited, täiendused
- 9.26. Avalikustamise tulemuste läbivaatamine ja vajadusel avaliku arutelu korraldamine VV eelnõu, korraldus
- 9.27. Üldsuse avalikust arutelust informeerimine teade „vastavas ajalehes“ ja valla veebilehel
- 9.28. Huvitatud isiku avalikust arutelust informeerimine kiri
- 9.29. Isikute, kellede poolt avalikustamise aeg laekus ettepanekuid või vastuväiteid, avalikust arutelust informeerimine tähtkiri, VV korraldus (seisukoha edastamiseks)
- 9.30. Planeeritava maa-ala kinnisasjade omanike, kes ei ole detailplaneeringu algatamise ettepanekut teinud, puudutatud isikute (kinnisasja omanike, kelle senist maakasutust või krundi ehitusõigust planeeringuga kavandatu muudab omaniku tahte vastaselt; planeeritava maa-ala naaberkinnisasjade omanikud; planeeritava maa-ala ümbruses asuva kinnisasjade omanikud, kui nende kinnisasja kasutamistingimusi mõjutab oluliselt planeeringuga kavandatu.) ja nende kinnisasja koormavate isikute informeerimine tähtkiri
- 9.31. Arhitekti avalikust arutelust informeerimine kiri
- 9.32. Avalikustamise tulemuste arutelu registreerimisleht, protokoll
- 9.33. Planeeringu suunamine järelvalvesse saatekiri Maavanemale
- 9.34. Maavanema järelvalve heakskiitev otsus
- 9.35. Vallavalitsuse halduskohustuste huvitatud isikule üleandmise lepingu sõlmimine millega huvitatud isik võtab endale kohustuse omal kulul avalikult kasutatavate teede, tänavavalgustuse, vee- ja kanalisatsioonitrasside ning sadeveekanaliseerimise või kraavituse väljaehitamise. haldusleping vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel

9.36. Volikogus planeeringu kehtestamine	eelnõu, otsus
9.37. Üldsuse kehtestamisest informeerimine	teade „vastavas ajalehes” ja valla veebilehel
9.38. Huvitatud isiku tulemustest informeerimine	kiri, otsuse koopia
9.39. Planeeritava maa-ala kinnisasjade omanike, kes ei ole detailplaneeringu algatamise ettepanekut teinud, puudutatud isikute (kinnisasja omanike, kelle senist maakasutust või krundi ehitusõigust planeeringuga kavandatu muudab omaniku tahte vastaselt; planeeritava maa-ala naaberkinnisasjade omanikud; planeeritava maa-ala ümbruses asuva kinnisasjade omanikud, kui nende kinnisasja kasutamistingimusi mõjutab oluliselt planeeringuga kavandatu.) ja nende kinnisasja koormavate isikute informeerimine	kiri
9.40. Arhitekti tulemustest informeerimine	kiri
9.41. Maavanema informeerimine	otsuse koopia, planeeringuprojekt
9.42. Maakatastri informeerimine	otsuse koopia, planeeringuprojekt

10. Detailplaneeringu esitamine:

Detailplaneering esitatakse vallavalitsusele kooskõlastuste määramiseks ja avalikustamisele suunamiseks A4 suuruses köidetuna 2 eksemplaris paberkandjal ja DGN või DWG formaadis digitaalandmekandjal.

Lõplikult valmis kehtestatud detailplaneering esitatakse vallavalitsusele paberkandjal A4-suuruses köidetuna 3 komplekti (koos varem esitatutega) ja DGN või DWG formaadis digitaalandmekandjal.

11. Üldiselt:

Käesolev lähteülesanne on kehtiv kahe aasta jooksul alates selle väljastamisest Tori Vallavalitsuse poolt.

Kehtestamisel tühistab käesolev detailplaneering kõik antud detailplaneeringuga seotud maa-alal varem kehtestatud detailplaneeringud.

Lähteülesanne on koostatud 05.06.2015 a

Arendusnõunik
Aarne Põlluäär