

LÄHTEÜLESANNE
detailplaneeringu koostamiseks Pärnu maakonnas Sauga vallas
Tammiste külas **Nurga kinnistule**

Kinnistu omanik: OÜ RealWAY (reg kood 10955906)

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija: AS GO GROUP (reg nr 1071150) tel 5135009 Toompuiestee 37 Tallinn.

Detailplaneeringu koostaja: GURU PROJEKT OÜ (reg nr 11308422) tel 6444414 Tatari tn 28- 1 Tallinn.

Asukoht: Tammiste küla Nurga kinnistu nr 20706 (katastritunnus 73001:008:0150).

Lähteülesanne on kehtiv **kaks aastat** kinnitamisest.

Lähteülesande koostamise alused:

1. AS GO GROUP 10.06.2013. taotlus nr 7-1.2/512 DP algatamise kohta.
2. Planeerimisseadus (edaspidi PlanS).
3. Sauga valla üldplaneering Tammiste küla osas, kehtestatud Sauga Vallavolikogu 27.03.2009 määrusega nr 15.
4. „Sauga valla ehitusmäärus“, kehtestatud Sauga Vallavolikogu 04.03.2003 määrusega nr 3.

Detailplaneeringu eesmärk

Maasihtotstarbe muutmine, kinnistu jagamine 26 (kahekümne kuueks) krundiks, ehitusõiguse määramine ja krundidel hoonestusala määramine üksikelamu ja kuni 2 (kahe) abihoone ehitamiseks;
juurdepääsutee ja liikluskorralduse lahendamine;
elektrivarustuse, kanalisatsiooni, vee-, tuletõrjeveree (EVS 812 – 6:2012) ja haljastuse põhimõtete määramine;
keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks;
hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;

Olemasoleva olukorra iseloomustus

Maa-ala asub Tammiste külas detailplaneeringu kohustusega alal.

Kinnistu on hoonestamata ja maasihtotstarve maatulundusmaa 100%.

Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on 4.9 ha.

Kinnistule juurdepääs on Jaama teelt ja DP alasse planeeritava kruntidevahelise sisetee kaudu. DP järgselt valminud sisetee, peale kasutusloa väljastamist antakse üle Sauga Vallavalitsusele. Jaama tn 4 (62516:001:0680) kinnistu omanikuga sõlmida läbipääsuservituut.

Planeeritava ala piirinaabrid: Jaama tn 4 (62516:001:0680), Niitema (73001:008:1598), Surju metskond 12 (73001:008:0556), Hermanni (73001:008:0954), Nõlva põik 3 (73001:008:1410), Nõlva põik 4 (73001:008:1411) ja Jaama tee.

Nõuded koostatavale detailplaneeringule

Esitada situatsiooniskeem M 1:1000 või M 1:500.

Koostada käsitletava maa-ala detailplaneering kuni kahe aasta vanusel topogeodeetilisel alusplaani mõõdus 1:500, millele on kantud kehtiv maakasutuse piir, kõrghaljastus, olemasolevad insenerivõrgud ja juurdepääsuteed.

Alusplaan vormistada minimaalselt 20 m ulatuses väljaspool planeeritava maa-ala piire. Kõrgused anda Balti süsteemis.

DP-ga anda ehitusõigus koos hoonestustingimustega ja maa-ala haljastuse lahendus.

Määrata servituudialad, piirangud ja ehituskeelualad;

DP tehnoorkude koondplaani ära näidata kõik planeeritud tehnoorkude trassid koos liiniservituutide või kaitsevöönditega. Vajalikud võimsused näidata seletuskirjas.

Sademevee ärajuhtimise lahenduses näidata looduskeskkonda juhtimise koht.

Planeeringuga mitte halvendada naaberladelt vee ärajuhtimise võimalusi.

Detailplaneeringu koostamisel arvestada koostamisel oleva Pärnu, Jaama tn 4 kinnistu detailplaneeringuga.

Planeeringuga esitada

Olemasoleva olukorra iseloomustus

Esitada krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta, olemasolev situatsioon planeeritaval alal.

Anda hinnang olemasolevale haljastusele.

Määrata krundi hoonestus- ja ehitusõiguse sisu ning funktsioonid, anda olulisemad arhitektuurinõuded (hoone korruselisus, katusekalle, katusekattes ja välisviimistluses lubatud ning keelatud materjalid).

Teostada liiklus- ja transpordiskeem väljapääsuks avalikule teele (Jaama teele) arvestades normatiive. Näidata tehnoorkude ja –rajatiste asukohad, tähistades eraldi olemasolevad, likvideeritavad ja kavandatavad tehnoorkud.

Näidata säilitatav ja rajatav haljastus, määrata kaitsehaljastuse vajadus ja heakorra põhimõtted.

Määrata servituutide vajadus ja muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.

Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Detailplaneeringu projekti vormistamisel kasutada leppemärke

<https://www.siseministeerium.ee/ruumilise-planeerimise-leppemargid-2013/>

Nõuded planeeringu koostamiseks ja kehtestamiseks

Peale eskiislahenduse heakskiitmist valla poolt vormistada planeeringu projekt ning kooskõlastada:

Keskkonnaameti Pärnu – Viljandi regioon;

Päästeameti Lääne päästekeskus;

Põllumajandusamet;

AS Sauga Varahaldus.

Kooskõlastused esitada koondtabelina originaaleksemplaril.

Originaalkooskõlastused võtta ühe eksemplari joonistele.

Avalike arutelude protokollide koopiad esitada planeeringu koosseisus.

Planeering esitada Sauga Vallavalitsusele menetlemiseks ühes kooskõlastatud eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt *.dgn, *.dwg või *.shp formaadis L-EST koordinaatsüsteemis. Lisaks planeeringu joonised ja seletuskiri *.pdf formaadis. Detailplaneeringu koosseisus peab olema vähemalt üks detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis, et muuta planeering avalikustamisel ja otsustamisel osalejatele arusaadavaks.

Avalikustamiseks jätta üks põhijoonis ja illustreeriv joonis kõitmata.

Planeering esitada vallavalitsusele kolmes eksemplaris paberkandjal ja üks eksemplar digitaalselt.

Detailplaneeringu kehtestab Sauga Vallavolikogu.

Lähteseisukohad koostas:

Jüri Puust
Majandusnõunik