



DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Pärnu-Jaagupi alevis Uus tn 53 ja Uus tänav L5 kinnistute detailplaneering
2. KOOSTAMISE KORRALDAJA	HUVITATUD ISIK: Põhja-Pärnumaa vallavalitsus ALGATAJA: Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu KOOSTAMISE KORRALDAJA: Põhja-Pärnumaa vallavalitsus KEHTESTAJA: Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS	Detailplaneeringu koostamise kohustus tekib PlanS §125 lõike 1 punkt 1 alusel (alevites ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks)
4. PLANEERITAVA ALA ULATUS	62701:003:0008 Uus tn 53, Pärnu-Jaagupi alev Sihtotstarve: Ühiskondlike ehitiste maa 100%; 5737m ² 62701:003:0046 Uus tänav L5, Pärnu-Jaagupi alev Sihtotstarve: Transpordimaa 100%; 1757m ² PLANEERINGUALA SUURUS : 7500m ²

<p>5. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE</p>	<p>PLANEERINGU EESMÄRK: Detailplaneeringuga soovib Põhja-Pärnumaa vallavalitsus muuta kinnistu sihtotstarve korterelamumaaks ning anda ehitusõigused kolme vallale kuuluva üürimaja püstitamiseks koos tehnovõrkude planeerimisega.</p> <p>PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: Kehtivas Halinga valla üldplaneeringus on tegemist sotsiaalmaaga (ühiskondlike hoonete maa), koostatavas Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringus on tegemist segahoonestuse maa-alaga (ÜS). Vallamaja väljakolimise järgselt puudub vajadus ühiskondlike hoonete maa järele antud kinnistul.</p> <p>Detailplaneeringu ala asub olemasolevate kortermajade piirkonnas.</p>
<p>6. DETAILPLANEERINGU ÜLESANDED</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Määrata kruntide piirid 2. Määrata kruntide hoonestusala. 3. Määrata kruntide 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. Seada kruntidele tingimused nende ehitiste ehitamiseks, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav. 6. Kavandada kruntide veega (sealhulgas joogivesi, tulekustutusvesi, vajadusel tarbevesi) varustamise lahendus ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad. 7. Kavandada kruntidel tekkiva heitvee (reovesi ja sademevesi) ärajuhtimise lahendus ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad 8. Kavandada kruntide elektrienergiaga ja elektroonilise sidega varustamise lahendus ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad. 9. Kavandada kruntidele planeeritavate hoonete kütmiseks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad. 10. Kui kruntidele planeeritakse tehnovõrke, mis tuleb ühendada avalikult kasutatavate tehnovõrkudega, siis määrata nende ühendamise asukohad. 11. Määrata kruntidelt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu asukohad ja liikluskorralduse põhimõtted. 12. Määrata parkimise põhimõtted kruntidel. 13. Määrata kruntide 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> <p>1. Pärnu maakonnaplaneering, kehtestatud 29.03.2018 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr.1.1-4/74.</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Pärnu maakonna planeeringut täpsustav teemaplaneering "Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0". 3. Kehtiva Halinga valla üldplaneeringuga kehtestatud 31.10.2012 Halinga Vallavolikogu otsusega nr 22 4. Koostatava Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringuga, algatatud Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 24.10.2018 otsusega nr 53 ja eelnõu avalikul väljapanekul saanud ettepanekutega täpsustatud aprillis 2022. 5. Põhja-Pärnumaa vallas Pärnu-Jaagupi alevis Uus tn 53 kinnistu detailplaneeringu jaoks koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangus toodud seisukohtadega. <p>GEODEETILINE ALUSMATERJAL: mõõdistuse tellib vallavalitsus OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: puudub</p>
<p>8. ERITINGIMUSED JA PIIRANGUD</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planeeringualal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektri maakaabelliin ja õhuliinid ning nende kaitsevööndid, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada. 2. Planeeringualal asuvad veel ELA102 (ELASA) valguskaablid koos oma kaitsevöönditega ja maismaal asuvad sidetrassid koos oma kaitsevöönditega, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel samuti arvestada. 3. Planeeritav ala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal 4. Detailplaneeringu ala jääb põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (edaspidi Via Baltica) trassi koridori
<p>9. UURINGUD</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Müraproгноosiga määrata Via Baltica trassikoridori võimalikud müra ilmingud ja seada vajalikud meetmed normidele vastava elukeskkonna tagamiseks. - Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisad
<p>10. ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD NÕUDED</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. SIHTOTSTARVE: Uus tn 53 (elamumaa; ärimaa); Uus tänav L5 (transpordimaa). 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: 3 elamut ja kuni 4 kõrvalhoonet, millest 1 võimalik parkimismaja ja 3 abihoonet/väikeehitist (näiteks autovarjualune, laste mängumaja vm selline) 3. LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: Määrata detailplaneeringuga, arvestades väljakujunenud hoonestuslaadi (max 600 m² hoone kohta). 4. KRUNDI HOONESTUSALA: määrata detailplaneeringuga, järgida tuleohutuse tagamiseks ehitiste vahelisi kajasid ning vajalikku kaugust katastriüksuse piiridest (vähemalt 5 m krundi piiridest). 5. HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: TP2

	<p>6. HOONETE KORRUSELISUS: kuni 3 korrust elamul ja parkimismajal, 1 korrus abihoonel.</p> <p>7. HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: kuni 11 m olemasolevast maapinnast.</p> <p>8. HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga.</p> <p>9. HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse sidumiskõrgused detailplaneeringus.</p> <p>10. KATUSEKALDED JA –KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata vastavalt piirkonnas väljakujunenud hoonestusele. Kasutada naturaalseid materjale (kivi, valtsplekk jm).</p> <p>11. VÄLISVIIMISTLUS: määrata vastavalt piirkonnas väljakujunenud hoonestusele. Kasutada naturaalseid materjale (kivi, puid jm).</p> <p>12. KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga vastavalt piirkonnas väljakujunenud hoonestusele.</p> <p>13. EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.</p> <p>14. LAMMUTATAVAD EHITISED: lammutamisele kuuluvad olemasolev kuur ja endine ühiskondlik hoone(vallamaja).</p> <p>15. SERVITUUDIALAD: vajadusel määrata detailplaneeringuga.</p> <p>16. KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: vajadusel määrata detailplaneeringuga.</p> <p>17. JUURDEPÄÄSUD: planeeringuala piirneb munitsipaalomandis oleva Uue tänavaga ning osaliselt välja ehitatud Tiigi tänavaga. Lahendada juurdepääs Uus tn 51, Tiigi tn 3 ja 4 kinnistutele.</p> <p>18. TÄNAVAD/TEED: vajadusel määrata planeeringuga.</p> <p>19. PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada omal kinnistul vastavalt parkimisnormatiividele. Soovitavalt hoonete siseselt või parkimismajas.</p> <p>20. HEAKORD JA HALJASTUS: Planeerida asukoht jäätmemahutitele, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmeveokile. Säilitada võimalikult suures ulatuses kõrghaljastus. Haljastuse osakaal krundist vähemalt 1/3 koos laste mänguväljakutega.</p>
<p>11. INSENERVÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</p>	<p>VEEVARUSTUS JA REOVEE KANALISATSIOON: ühendada alevi ühisveevärgi võrguga. Tehnilised tingimused AS MAKO.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: piirkonnas puudub sademevee kanalisatsioon, seega lahendada sademevee ärajuhtimine oma kinnistu siseselt.</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"> - Rahandusministeerium - Päästeamet - Maa-amet (Tiigi tn 2 naaber) - Transpordiamet (VIA Baltica trassikoridor) - terviseamet

	<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 - Uus tn 51 korteriühistu - Uus tn 49 korteriühistu - Tiigi tn 3 ja 4 omanikud - Uus tn 55 omanikud - Uus tn 26 - Uus tn 28 - Pärnu mnt 45a
<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. (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"> o seletuskiri; o joonised, mis koosnevad <ul style="list-style-type: none"> ▪ esituskujudest ja ▪ digitaalsetest kihtidest; <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alusandmed ▪ Planeeringulahenduse ruumiandmed ▪ Teised esitamiseks vajalikud andmed o 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 formadis AVALIKUSTAMISEKS KOOS ILLUSTRERIVA JOONISEGA - 1 eksemplar paberkandjal</p>

	- digitaalselt pdf formaadis - lisad (kogutud originaaldokumendid) KEHTESTAMISEKS - 1 eksemplar paberandjal - Digitaalselt pdf ja dwg või GIS- formaadis PLANK-U kandmiseks	
15. PLANEERITAV ESIALGNE AJAKAVA	Enne algatamist: eelnõu esitamine ettepanekute saamiseks koostöö tegijatele ja kaasatavatele	
	DP algatamine	Veebruar-märts 2023
	Eskiislahenduse koostamine	Märts-aprill 2023
	DP eskiislahendus esitada arvamuse avaldamiseks ning PlanS § 142 lõike 4 kohaselt täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks	Aprill-mai 2023
	DP eskiislahenduse avalikustamine (k.a avalik arutelu)	Juuni-august 2023
	DP lahenduse korrigeerimine (vajadusel)	August-september 2023
	DP kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine	September-november 2023
	DP vastuvõtmine	November 2023
	DP avalikustamine (k. a avalik väljapanek)	November 2023-jaanuar 2024
	DP korrigeerimine (vajadusel)	Jaanuar 2024
	DP heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile ja heakskiidu saamine	Veebruar-märts 2024
	DP kehtestamine	Aprill 2024
Ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust. Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.		

Detailplaneeringu lähteseisukohad koostas Põhja-Pärnumaa vallaarhitekt Reet Olev.