

LÄHTESEISUKOHAD VÄIKESAPI DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Rannus 21. oktoobril 2005. a.

1. Detailplaneering

- 1.1. Planeeringu algatamise ettepaneku tegija: AS Tootal Kinnisvara
- 1.2. Planeeringu tellija: AS Tootal Kinnisvara
- 1.3. Detailplaneeringu koostamist korraldab: AS Tootal Kinnisvara

2. Planeeringu algatamise ja lähteseisukohtade koostamise alus, planeeringu nimetus ja koostaja

Planeeringu algatamise aluseks on punktis 1.1. märgitud isiku esindaja 07.10.2005. a esitatud avaldus. Lähteseisukohtade koostamise aluseks on planeerimisseadus, planeerimist reguleerivad õigusaktid, Rannu valla ehitusmäärus, Võrtsjärve piirkonna üldplaneering ja tellija poolt algatamise avalduses esitatud andmed.

Planeeringu nimetus: Väikesapi detailplaneering.

Planeeringu koostaja: Tellija valikul planeerimisseaduse § 13 sätestatud nõuetele vastav isik.

3. Planeeringu eesmärgid

- 3.1. Tellija algatamise avalduses esitatud eesmärgid on:
 - 3.1.1. muuta kinnistu Väikesapi sihtotstarve elamumaaks;
 - 3.1.2. määrata ehitusõigus (ehitada elamu, saun ja paadikanal);
- 3.2. Rannu Vallavalitsuse eesmärgid on:
 - 3.2.1. tagada ehitusõiguse andmisel arhitektuurilise lahenduse sobivus piirkonda;
 - 3.2.2. tagada üldplaneeringust kinnipidamine;
 - 3.2.3. tagada avalikkuse ja huvitatud isikute informeerimine planeeringust.

4. Andmed planeeringuala kohta

Planeeringuala kinnistu, kinnistu omanik, katastriüksuse pindala ja sellest planeeringualasse jääva maa ligikaudne pindala, olemasolev maakasutuse sihtotstarve.

4.1. Väikesapi (kinnistu nr 32939 , katastriüksus Väikesapi nr 66601:007:0074)

omanik: AS Tootal Kinnisvara;

pindala/pindala sellest katastriüksusest planeeringualas: 1,83 ha/1,83 ha

maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa;

Planeeringualasse lisandub Väikesapi kinnistule juurdepääsutee. Sapi-Vehendi kohalikult teelt.

4.. Lähtematerjal

a. Maakasutus ja omand

Maakasutuse õiguslikuks aluseks on omand. Maa sihtotstarve on märgitud punktis 4.1.

b. Geodeetiline alusplaan

Rannu Vallavalitsusel puuduvad andmed geodeetilise alusplaani kohta.

c. Geoloogiline alusmaterjal

Rannu Vallavalitsuse andmetel puudub. Elamu rajamisel vajadus puudub.

d. Üldplaneering

Üldplaneering on kehtestatud 29.05.2003. aastal vallavolikogu määrusega nr 14. Planeeringu tekst asub vallavalitsuses. Seletuskiri ja kaardid on võimalik saada CD-ROM-il, seletuskirja on võimalik alla laadida vallavalitsuse kodulehelt www.rannu.ee. Üldplaneering maa-alale sihtotstarbeid ei reserveeri.

e. Kehtivad detailplaneeringud:

Detailplaneeringud maa-alal puuduvad.

f. Kohalikud õigusaktid

Planeeringu käigus tuleb koostajal arvesse võtta Rannu valla ehitismäärust, Rannu valla jäätmehoolduseeskirja.

g. Kitsendused

Võrtsjärve veekaitsevöönd – 20 m tavalisest veepiirist (põhikaardil märgitud Võrtsjärve piir); (Veeseadus § 29 lg 2 p 1)

Võrtsjärve ehituskeeluvöönd – 100 m tavalisest veepiirist; (Looduskaitseadus § 38 lg 1 p 2)

Võrtsjärve ranna piiranguvöönd – 200 m tavalisest veepiirist; (Looduskaitseadus § 37 lg 1 p1)

Maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd – 1 m tavalisest veepiirist; (Veeseadus § 29 lg 2 p 3)

Maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd – 25 m tavalisest veepiirist; (Looduskaitseadus § 38 lg 1 p 5)

Võrtsjärve kallasrada – 10 m keskmise veeseisu piirjoonest; (Veeseadus § 10 lg 2 p1)

Metsamaa on kaitsemetsa sihtotstarbega – ranna piiranguvööndi ulatuses; (Metsaseaduse § 29 lg 1 p 2)

5. Nõuded koostatavale detailplaneeringule

5.1. Detailplaneeringu eesmärgiks on lahendada ja määrata:

5.1.1 krundi hoonestusala ja ehitusõigus:

5.1.1.1. krundi sihtotstarbed – lubatud on elamumaa ja maatulundusmaa.

Ehituskrundist tuleb moodustada eraldi katastriüksus. Planeeringusse märkida hoone kasutamise sihtotstarve.

5.1.1.2. hoonete suurim lubatud arv krundil – planeeringuala ehitusalale on lubatud planeerida kuni 1 põhiehitist, ehitise juures võib olla kuni 2 abihoonet.

5.1.1.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – elamu kuni 250 m², abihooned kuni 60 m² eraldi;

5.1.1.4. hoonete suurim lubatud kõrgus – kuni 7 m;

5.1.1.5. krundi hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) määramisel tuleb arvestada olemasolevaid kitsendusi (p 4);

5.1.2. hoonete korruselisus – põhihoone kuni 2 korrust, abihooned 1 korrus;

5.1.3. krundi piirded – puit, kivi jm looduslikud materjalid, kasutada piirdeid kõrgusega kuni 1,5 m, piirdehekke.

5.1.4. ehitiste vahelised kujad – vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega õigusaktile;

5.1.5. servituudi vajadusega maa-alad – tee, tehnovõrgud ja rajatised (telliija kohustus need ise rajada oma kulul märkida planeeringus);

5.1.6. ehitusjooned – kohustuslikku ehitusjoont ei ole;

5.1.7. juurdepääs krundile – planeeringus näidata juurdepääsutee ja selle kasutamise õiguslik alus ning tellija kohustus see vajadusel ise välja ehitada. (lähim avalikult kasutatav tee on kinnistul SAPI asuv avalikult kasutatav eratee Vehendi-Sapi);

5.1.8. tehnovõrkude koridoridele reserveeritud maa-alad;

5.1.9. olulisemad arhitektuurinõuded sh lubatud ja keelatud:

Projekteeritavad hooned peavad olema kooskõlas piirkonna hoonestuslaadiga. Koostaja ülesanne on koos planeeringuga esitada eskiislahenduse avalikuks aruteluks

koos eskiisiga illustreeriv joonis rajatavate hoonete kohta. Välisviimistlusmaterjal puit. Viilkatus. Rajatavad hooned lahendada ühtse arhitektuuri- ning välisviimistlusega.

5.1.10. heakorrastamise ja haljastuse põhimõtted – säilitada olemasolev kõrghaljastus;

5.1.11. keskkonnakaitse abinõud;

5.1.12. seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatuste määramine maa-alal.

5.2. Detailplaneeringus näidata:

5.2.1. naaberkruntide maakasutusotstarve,

5.2.2. kinnistu piire ületavate ehitiste mõjud naaberalade ehitiste ja objektide kaitsetsoonidele,

5.2.3. jäätmemajanduse korraldamine;

5.2.4. veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise lahendus, trasside asukohad, heitvee kogumiskaevu(de) asukoht;

5.2.5. rajatavad uued tehnorajatised, teed ja insenervõrgud;

5.2.6. täpsustav informatsioon vajadusel taotleda:

Elekter – Eesti Energia AS, Ilmatsalu 5, 51014 TARTU

Side – Elion AS, Tähe 104 a, 51013 TARTU

5.3. Kanali ehitamisest

Võttes aluseks loodukaitseseaduse § 34 on ranna (sealhulgas Võrtsjärve ranna) kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Rannu Vallavalitsus ei pea kanali rajamist põhjendatuks.

6. Kooskõlastused ja esitamine

Detailplaneeringu koostamise käigus esitada vallavalitsusele enne planeeringu kooskõlastamist eskiis seletuskirjaga (võib olla ka lühike kokkuvõtte seletuskirja olulisematest osadest). Lähtuvalt eskiisist otsustab vallavalitsus avaliku arutelu korraldamise vajaduse ja täiendavate kooskõlastuste vajaduse või kooskõlastuste määramise Tartu Maavanema poolt (kui muudetakse üldplaneeringut). Detailplaneeringu projekt kooskõlastada koostaja või tellija poolt:

- Tartumaa Keskkonnateenistusega,

- Tartumaa Päästeteenistusega,

- Tartumaa Maaparandusbürooga.

ning esitada Rannu Vallavalitsusele vastuvõtmiseks 1 eksemplaris ja kehtestamiseks 4 eksemplaris (1 vallavalitsusele, 1 maavalitsusele, 1 maakatastrile, 1 omanikule).

Kooskõlastused võetakse 1 eksemplarile. Kooskõlastused võtta vastavale põhijoonisele. Tekstilised (kirjaga) kooskõlastused lisada põhikausta lisadena. Seletuskirjas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte. Kooskõlastuste kohta lisab vallavalitsus seisukoha. Detailplaneeringu projekt esitatakse vastuvõtmiseks paber kandjal vallasekretäri poolse registreerimise kaudu või saata postiga.

7. Lähteülesande kehtivusaeg

Käesolevad lähteseisukohad on kehtivad detailplaneeringu esitamiseks 1 aasta jooksul alates lähteseisukohtade esitamisest.

8. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneeringu graafiline osa vormistada ehitusgeodeetilisel alusplaani M 1:500 või 1:1000, mis vastab olemasolevale olukorrale.

Detailplaneeringu koosseisu osas lähtuda planeerimisseaduse §-st 9, mida on täpsustatud käesoleva lähteülesande punktis 5.

Planeeringu koosseisus esitada:

- a) seletuskiri;
- b) tugiplaan geodeetilisel alusel tehnovõrkude ja olemasolevate piiridega;
- c) illustreeriv joonis;
- d) ehitusõiguse plaan;
- e) planeeringu käigus antud vallavalitsuse haldusaktid, ajalehes avaldatud teated, vajadusel illustreeriv fotomaterjal;
- f) eskiis hoonete fassaadist ja paiknemisest looduses.

Joonise tähistus ja tingmärgid anda samal lehel.

Detailplaneering vormistatakse keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide alusel, maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määruse nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" sätestatud korra alusel. Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse majandus- ja kommunikatsiooniministri 26 novembri 2002.a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel.

9. Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu

Avalikud väljapanekud ja teatamised ajalehes korraldab vallavalitsus tellijaga sõlmitud lepingu kohaselt. Ajalehe teadete eest tasub tellija planeeringu kehtestamise järel.

Avalik väljapanek toimub planeerimisseaduse § 18-21 sätestatud korras. Avalik väljapanek ja arutelu toimub Rannu vallamajas, teated avaldatakse Postimehes ja Rannu Valla Lehes. Detailplaneeringu koostamise käigus esitada vallavalitsusele enne planeeringu kooskõlastamist eskiis seletuskirjaga (võib olla ka lühike kokkuvõtte seletuskirja olulisematest osadest). Lähtuvalt eskiisist otsustab vallavalitsus avaliku arutelu korraldamise vajaduse.

10. Lähteseisukohtade muutmine

Käesolevad lähteseisukohad on antud planeeringu algatamisel. Planeeringu käigus on vallavalitsusel õigus lähteseisukohti täiendada, täpsustada ja muuta, teavitades sellest kirjalikult ka planeeringu tellijat ja koostajat. Kui planeeringu koostaja või tellija soovivad lähteseisukohtade täiendamist või muutmist tuleb esitada tellija kirjalik taotlus omavalitsusele.

11. Lähteseisukohtade koostaja, ametinimetus, kontaktandmed:

Maano Koemets, majandusnõunik

Tel: 7454 118; 534 25242,

e-post: maano.koemets@rannu.ee

Planeeringuala asendiskeem: 1:5000

