

# LÄHTESEISUKOHAD VANAUSE KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

**Rannus 4. juulil 2008. a.**

## **1. Detailplaneering**

- 1.1. Planeeringu algatamise ettepaneku tegija: Heino Gottlob
- 1.2. Planeeringu tellija: Heino Gottlob
- 1.3. Planeeringu koostamist korraldab: Heino Gottlob
- 1.4. Planeeringu koostamist finantseerib: Heino Gottlob

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

Planeeringu algatamise aluseks on punktis 1.1. märgitud isiku 13.06.2008. a esitatud avaldus. Lähteseisukohtade koostamise aluseks on planeerimisseadus, planeerimist reguleerivad õigusaktid, Rannu valla ehitusmäärus, Tartumaa maakonnaplaneering, Võrtsjärve piirkonna üldplaneering ja tellija poolt algatamise avalduses esitatud andmed.

Planeeringu nimetus: Vanause kinnistu detailplaneering.

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

## **3. Planeeringu eesmärgid**

3.1. Ettepaneku tegija algatamise avalduses esitatud eesmärk on:

3.1.1. Kinnistu Vanause jagamine kaheks maaüksuseks, moodustatavale ca 3,5 ha maatükile elumaa sihtotstarbe määramine ja ehitussõiguse seadmine. Ülejäänud maa jääb planeeringualast välja ja selle sihtotstarvet ja ehitussõigust ei muudeta.

3.2. Rannu Vallavalitsuse eesmärgid on:

3.2.1. tagada kinnistu ehitussõiguse laiendamise andmisel arhitektuurilise lahenduse sobivus piirkonda;

3.2.2. tagada üldplaneeringust kinnipidamine;

3.2.3. tagada naaberkinnistute omanike, avalikkuse ja huvitatud isikute informeerimine planeeringust.

## **4. Andmed planeeringuala kohta**

Planeeringuala kinnistu nimetus, katastriüksuse pindala, olemasolev maakasutuse sihtotstarve, omanik.

**Vanause** (katastriüksus nr 66601:002:0030)

Katastriüksuse pindala: 38 ha;

Planeeringuala pindala: ca 3,5 ha;

maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa

omanik: Heino Gottlob

## **4. Lähtematerjal**

### **a. Maakasutus ja omand**

Maakasutuse õiguslikuks aluseks on omand.

### **b. Geodeetiline alusplaan**

Rannu Vallavalitsusel puuduvad andmed geodeetilise alusplaani kohta.

### **c. Geoloogiline alusmaterjal**

Rannu Vallavalitsuse andmetel 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](http://www.rannu.ee). Üldplaneering maa-alale sihtotstarbeid ei reserveeri.

#### **e. Kehtivad detailplaneeringud:**

Detailplaneeringud maa-alal puuduvad. Põhja suunas jäävale kinnistule Urinurga on kehtestatud detailplaneering (vt [www.rannu.ee](http://www.rannu.ee) planeeringud)

#### **f. Kohalikud õigusaktid**

Planeeringu käigus tuleb koostajal arvesse võtta Rannu valla ehitusmäärust.

#### **f. Kitsendused**

- 1) Kinnistu asub osaliselt Võrtsjärve veekaitsevööndis, ehituskeeluvööndis ja ranna kaitsevööndis.

Planeeringu koostamise käigus selgitada ja täpsustada ka võimalikud muud kitsendusi põhjustavad objektid.

### **5. Nõuded koostatavale detailplaneeringule**

#### **5.1. Detailplaneeringu eesmärgiks on lahendada ja määrata uuel moodustataval maaüksusel:**

5.1.1 hoonestusalad ja ehitusõigus:

5.1.1.1. sihtotstarve – lubatud on elamumaa sihtotstarve;

5.1.1.2. ehitiste suurim lubatud arv – olemasolevad ja rajatavad uued hooned;

5.1.1.3. hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitusalune pindala – määratakse planeeringu käigus;

5.1.1.4. hoonete suurim lubatud kõrgus – sõltuvalt hoone kasutusotstarbest, määratakse planeeringu käigus;

5.1.1.5. kinnistu hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) määramisel arvestada olemasolevaid kitsendusi – kaitsevööndid, olemasolevate hoonete kujad;

5.1.2. hoonete korruselisus – kuni 2;

5.1.3. krundi piirde – piirdeaiad, müra ja tolmu tõkkeks piirdehkid planeeringuga määrata;

5.1.4. ehitiste vahelised kujad – vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega õigusaktile (mitte alla 8 m, kui puudub lisa kaitserajatis);

5.1.5. servituudi vajadusega maa-alad – tee, tehnovõrgud ja rajatised;

5.1.6. ehitusjooned – kohustuslikku ehitusjoont ei ole;

5.1.7. juurdepääs krundile – planeeringus näidata juurdepääsuteed ja parkimiskohad;

5.1.8. tehnovõrkude koridoridele reserveeritud maa-alad;

5.1.9. olulisemad arhitektuurinõuded sh lubatud ja keelatud:

Projekteeritavad hooned peavad olema kooskõlas piirkonna hoonete hoonestuslaadiga. Koostaja ülesanne on koos planeeringuga esitada eskiislahendus avalikuks aruteluks koos eskiisiga illustreeriv joonis planeeringuala kohta. Konstruktsioonimaterjal – kivi, puit. Välisviimistlusmaterjal - kivi, puit. Katus - plekk, kivi, bituumenmaterjalid.

5.1.10. heakorrastamise ja haljastuse põhimõtted;

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 tehnorajatiste valdajatelt:

Elekter – Eesti Energia AS, Ilmatsalu 5, 51014 TARTU

Side – Elion AS, Tähe 104 a, 51013 TARTU

## **6. Kooskõlastused ja esitamine**

Detailplaneeringu koostamise käigus esitada vallavalitsusele enne planeeringu kooskõlastamist eskiis seletuskirjaga (võib olla ka lühike kokkuvõtte seletuskirja olulisematest osadest). Vallavalitsus korraldab vajadusel avaliku arutelu ja teeb kindlaks täiendavate kooskõlastuste vajaduse või kooskõlastuste määramise Tartu Maavanema poolt (kui muudetakse üldplaneeringut). Detailplaneeringu projekt kooskõlastada koostaja poolt:

- Tartumaa Keskkonnateenistusega,

- Päästeametiga,

ning esitada Rannu Vallavalitsusele vastuvõtmiseks 1 eksemplaris ja kehtestamiseks 4 eksemplaris (1 vallavalitsusele, 1 maavalitsusele, 1 maakatastrile, 1 omanikule). Kooskõlastused võetakse 1 eksemplari. 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 alusplaanel 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 koosseis esitada:

a) seletuskiri;

b) tugi plaan geodeetilisel alusel tehnoorkude ja olemasolevate piiridega;

c) illustreeriv joonis;

d) ehitusõiguse plaan;

e) planeeringu käigus antud vallavalitsuse haldusaktid, ajalehes avaldatud teated, vajadusel illustreeriv fotomaterjal;

f) eskiis hoonete 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 algatajad või koostaja soovib 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](mailto:maano.koemets@rannu.ee)

Planeeringuala asendiskeem – ala on märgitud punase joonega



— planeeringuala piir