RAKVERE VALLAVALITSUSELE

TAOTLUS DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISEKS

Palun algatada detailplaneeringu koostamine ja väljastada detailplaneeringu lähteülesanne

1. **Taotleja andmed**

Ees- ja perekonnanimi/juriidilise isiku nimi\*: Villa Cartelloni OÜ

#### Isikukood/registrikood\*: 12321318

#### Kontaktaadress: Tartu maakond, Luunja vald, Lohkva küla, Valguse tee 4

Esindaja (juriidilise isiku korral) \*: Kevin Veeber

# Telefon: 5117719

# E-posti aadress: kevin@giga.ee

Taotleja suhe maaüksusega:

\_X\_ kinnistu omanik

\_\_ maakasutusõigus

\_\_ hoone omanik

\_\_ muu huvitatud isik

Maaomaniku nimi ning isiku- ja kontaktandmed\*\*:

Lisainfo:

\* Juriidilise isiku puhul märkida registrikood ja esindaja nimi. Volitamise korral märkida vastavad andmed esindaja ja esindatava kohta. Lisada volikiri.

\*\* Juhul, kui krundil on mitu omanikku või taotleja ei ole planeeritava krundi omanik, lisada ettepanekule omaniku/teiste omanike seisukoht esitatud ettepaneku osas. Korteriühistu puhul esitada üldkoosoleku seisukoht.

1. **Detailplaneeringu koostaja\***

Esitada andmed, kui detailplaneeringu koostaja (planeerija) on taotluse esitamise hetkeks valitud.

Ees- ja perekonnanimi: Liina Ollema

Juriidilise isiku nimi: Plannum OÜ

E-posti aadress: liina@plannum.ee

Muu info:

\*Vastavalt planeerimisseaduse paragrahvile 4 lõikele 5 tuleb tagada, et planeeringu koostab asjakohase eriala kõrgharidusega ja piisava töökogemusega või vastava kutsega isik (planeerija), arvestades planeeringu liiki ja eesmärki. Kui planeerimismenetluses viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, siis peab keskkonnamõju hindama või keskkonnamõju hindamist juhtima keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses sätestatud nõuetele vastav juhtekspert.

1. **Planeeritava maa-ala asukoht**

Alevik/küla: Taaravainu küla Rakvere vald

Maaüksuse nimi: Oja, Pajulille

Katastriüksuse number: 66201:001:0932, 66201:001:0933

Maa olemasolev sihtotstarve: maatulundusmaa

Planeeringuala kitsendused (vt nt Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaarti):

**Pajulille katastriükuse kitsendused ja mõjualad:**

Elektrilevi OÜ-le kuulub elektriõhuliin 1-20kV (keskpingeliin). Kaitsevööndi koridori laius 20 m.

Ala läbib Tobia peakraavi veekaitsevöönd, ulatusega 10 m.

Kaitsmata põhjaveega ala

Nitraaditundlik ala (Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala).

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee).

**Oja katastriükuse kitsendused ja mõjualad:**

Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektriõhuliin 35-110kV (kõrgepingeliin). Kaitsevööndi koridori ulatus 50 m.

Ala läbib Tobia peakraavi veekaitsevöönd, ulatusega 10 m.

Alale ulatub maaparandussüsteemi maa-ala.

Nitraaditundlik ala (Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala)

III kategooria kaitsealused liigid:

Neottia nidus-avis (pruunikas pesajuur)

Gymnadenia conopsea (harilik käoraamat)

Platanthera bifolia (kahelehine käokeel)

Orchis militaris (hall käpp)

Listera ovata (suur käopõll)

Planeeringuala maaüksus(t)e juhtotstarve valla kehtivas üldplaneeringus:

maatulundusmaa

1. **Planeeringuga taotletav**

Planeeringu eesmärgi kirjeldus:

Eesmärk on moodustada 26 krunti, neist 24 äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega, 1 transpordimaa ja 1 maatulundusmaa sihtotstarbega. Anda ehitusõigus 24 põhihoone ehitamiseks, mille ehitusalune pind on kuni 40% krundi pinnast ja suurim lubatud kõrgus 12 m. Lahendada kruntide juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine.

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmisettepaneku korral vajaduse põhjendus:

Koostamisel on uus Rakvere valla üldplaneering, milles on ette nähtud planeeritavale alale äri- ja tootmismaa juhtotstarve. Seni kuni koostatav üldplaneering ei ole veel kehtestatud tuleb arvestada maakonnaplaneeringus välja toodud arengusuundi. Lääne-Viru maakonnaplaneeringuga käsitletakse Rakvere linna lähivööndis veel lisaks nö vahevööndit, mille osa on ka Taaravainu küla. Lääne-Viru maakonnaplaneeringuga võetakse eesmärgiks eelkõige vahevööndi tihendamine. Seega aastaks 2030+ on Rakvere linna vahevöönd kompaktsem ja tihedam kui seda on tänase käsitluse järgi linna lähivöönd. Linna lähivööndi ja selle vahevööndi arengu põhimõtteks on linnalise struktuuri tihendamine ning elukeskkonna kvaliteedi parendamine. Üleriigilise planeeringu kohaselt tuleb linnade ja teiste suuremate asulate planeerimisel säilitada nende kompaktsus, tihendada sisestruktuuri, võtta taaskasutusele seni kõrvale jäänud maid. Oja ja Pajulille katastriüksused on oma paiknemiselt sobivad äri- ja tootmismaa kavandamiseks, sest paikneb hästi ligipääsetavas kohas ja külgnevale alale on kehtivas üldplaneeringus ette nähtud perspektiivne ärimaa, kuhu hetkel koostatakse Linna ja Ringtee 4 kinnistute detailplaneeringut, mis näeb ette samuti tootmis- ja ärimaa.

Lääne-Virumaa oma asukohaga Eesti suurimate majandus- ja ettevõtluspiirkondade vahetus läheduses omab võimalust ja potentsiaali ettevõtlusalade arendamiseks, seega on planeeritav lahendus kooskõlas piirkonna üldiste arengusuundadega.

Planeeringuala suurus:

~15,2 ha

**Täpsustavad andmed (täita andmete olemasolu korral)**

Maa-ala kruntimine ja/või vajadus muuta krundi piire:

Planeeritakse 26 krunti.

Moodustatavate kruntide ligikaudne suurus:

3000 m² kuni ~7200 m² äri- ja tootmismaa kruntidel, ~42800 m² maatulundusmaa krunt ja ~22000 m² transpordimaa krunt.

Krundi kasutamise taotletav sihtotstarve ja ehitise kasutamise otstarve (Anda võimalikult täpne otstarve, milleks võib krunti ning sellele kavandatavat ehitist pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe.):

Krundid pos 1-24 ÄK/ÄV/ÄB/TT/TH/TK/TL

Krunt pos 25 LT

Krunt pos 26 MM

­­­­­­­­­­­­­­

Olemasolevad ja säilitatavad hooned ning rajatised; hoonete rekonstrueerimine või olemasolevate hoonete laiendamine, lammutatavad hooned:

Olemasolevad hooned puuduvad.

Uute ehitiste arv, hoonete korruselisus ning kõrgus maapinnast, jaotus põhi- ja kõrvalhooneteks:

Igale äri- ja/või tootmismaa krundile on kavandatud 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet. Põhihoone kõrgus kuni 12 m ja korruseid kuni 3.

Olemasolevate ja uute hoonete ligikaudne brutopind (m²) ja hoonete suurim ehitisealune pindala krundil. Korterelamute puhul anda ka soovitud korterite ning parkimiskohtade arv:

Hoonete ligikaudne ehitisealune pindala kruntidel on vahemikus 1200 m² – 2890 m², suletud brutopind on kruntidel vahemikus 3600 m² - 8660 m².

Planeeritavate hoonete suurim ehitusalune pind kokku koos abihoonetega:

~34 990 m²

Soovitud arhitektuursed tingimused hoonetele (katuse harjajoon ja –kalle, välisviimistluse materjalid, piirete tüübid, ehitusjoon jne):

Täpsustub detailplaneeringu koostamise käigus.

Võimalikku keskkonnaohtu kujutavad rajatised või kavandatavad tegevused:

Puuduvad. Alale ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Muud selgitused:

1. **Tehnovõrkudega varustatus**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Veevarustus (lokaalne) | Veevarustus  (ühisveevärk) | Kanalisatsioon  (lokaalne) | Kanalisatsioon  (ühis-kanalisatsioon) | Sooja-varustus | Side | Elekter | Gaas |
| Olemasolev |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Planeeritav |  | x |  | x | x | x | x | x |

\*olemasolu/vajadus märkida ristiga

Servituutide vajadus piirinaabritele (juurdepääsuteega kaasneva teeservituudi vms vajadus):

Olemasolev/planeeritav parkimiskohtade arv: ~334

Juurdepääsud kruntidele (vajadusel läbisõidud naaberkruntidelt) ja juurdepääsuteega kaasneva

teeservituudi vajadus:

Juurdepääs planeeriavale alale on ette nähtud katastriüksuselt 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee, planeeritavale alale nähakse ette transpordimaa sihtotstarbega krunt, millelt on kavandatud ligipääsud planeeritavatele kruntidele.

Puude likvideerimise või ulatuslike pinnasetööde vajadus:

PlaneeritavateHoonete, tehnovõrkude, teede ja planeeritava parkla alt tuleb eemaldada kõrghaljastus

Muu:

1. **Kinnitused**

5.1. Kinnitan, et taotleja on nõus tasuma Rakvere valla poolt ajalehes avaldatavate detailplaneeringu menetlemisega seotud teadaannete avaldamise kulud.

5.2. Taotleja on teadlik, et taotlejaga sõlmitakse enne detailplaneeringu algatamist:

5.2.1. Rakvere vallaga planeerimisseaduse § 130 lg 1 kohane leping detailplaneeringu koostamise või detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks;

5.2.2. juhul, kui detailplaneeringu koostamist või koostamise tellimist ei tohi detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda, Rakvere valla ja detailplaneeringu koostajaga leping, millega taotleja kannab detailplaneeringu koostamisega kaasnevad kulud.

5.3. Taotleja on teadlik, et vastavalt planeerimisseaduse § 131 sõlmitakse taotleja ja Rakvere valla vahel vajadusel leping detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks taotleja poolt.

5.4. Taotleja on teadlik, et juhul, kui Rakvere Vallavalitsus ja detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku tegija kokkulepet ei saavuta ning vallal puuduvad võimalused planeerimisseadusest §131 tulenevate kohustuste täitmiseks, on vallal õigus jätta detailplaneering algatamata, vastuvõtmata või kehtestamata.

5.5. Taotleja nõustub isikuandmete töötlemisega valla dokumendiregistris ning planeeringute registris.

1. **Taotluse lisad**

6.1. Detailplaneeringu eskiisjoonis. Eskiisjoonis peab kajastuma soovitav maa sihtotstarve (sihtotstarbed), kavandatavad juurdepääsuteed, uute kruntide ja hoonestusala suurused ning hoone(te) korruselisus. Eskiislahendus peab andma ülevaate kavandatavast.

6.2. Kavandatava tootmistegevuse kirjeldus (tootmisehitiste planeerimisel).

6.3. Taotletava planeeringuala geodeetiline alusplaan (selle olemasolul).

6.4. Planeeringuala koordinaadid.

6.5. Maaüksuse omaniku nõusolek taotlusega (digitaalselt allkirjastatud dokument), kui taotleja ei ole maaüksuse omanik.

6.6. Volitatud isiku puhul digitaalselt allkirjastatud volikiri.

Vastutan taotluses esitatud andmete õigsuse eest:

Kevin Veeber

Taotleja nimi / allkiri / kuupäev