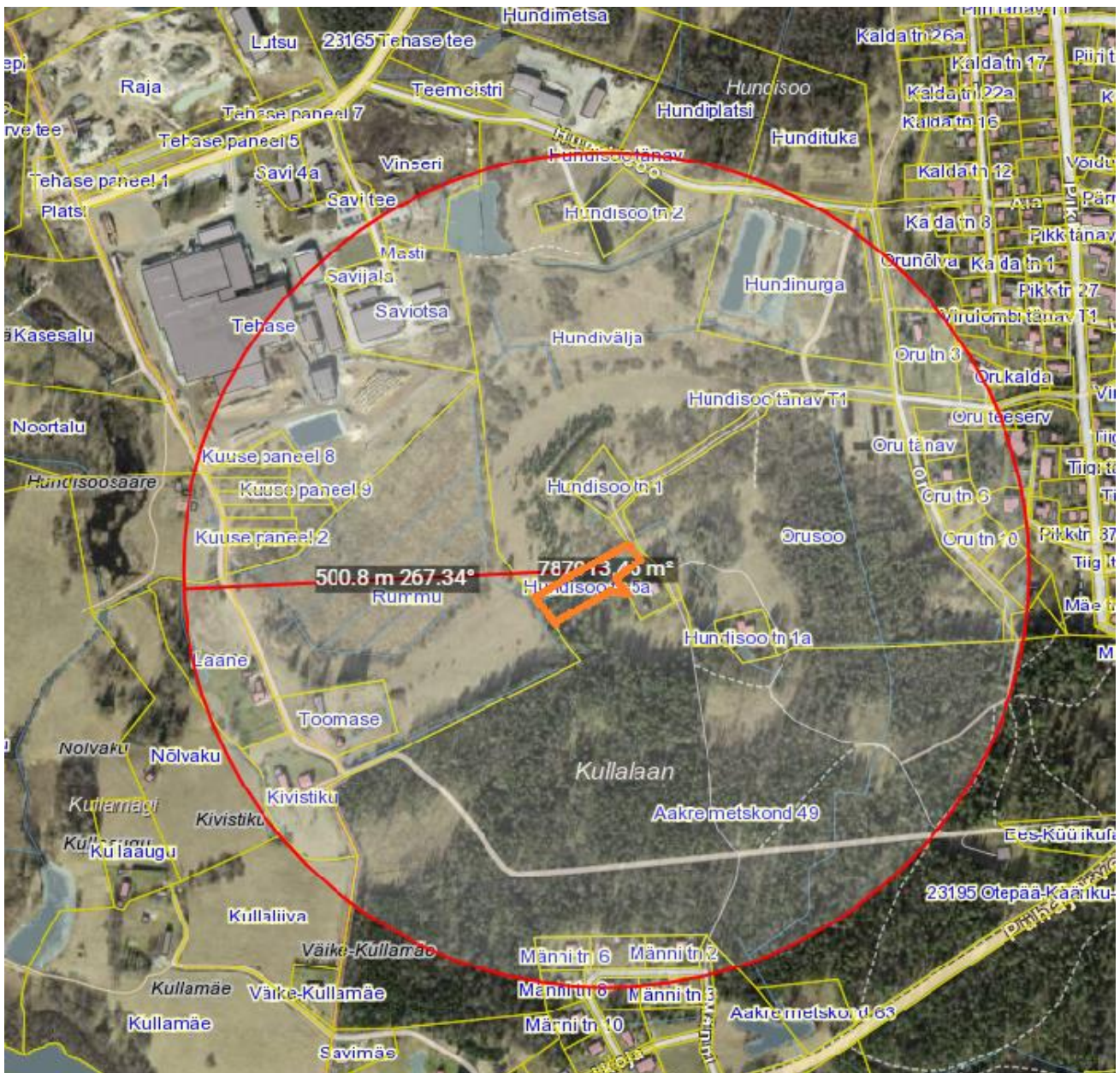


DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Otepää vallasiseses linnas asuv planeeritav maa-ala hõlmab Hundisoo katastriüksust (katastritunnus 55701:001:0194, pindala 5042 m², sihtotstarve sihtotstarbeta maa). Planeeritava ala pindala on ca 0.5 ha. Planeeritava ala asukoht on märgitud alloleval Maa-ameti kaardirakenduse väljavõttel märgituna oranži kontuuriga ning kontaktvööndi piir punase kontuuriga.



Joonis 1 Planeeritava ala asukoht ja kontaktvöönd

2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi planeeringualale ehitusõiguse andmist pereelamu ja abihoone püstitamiseks.

3. Detailplaneeringu koostamise õigus

Planeering tuleb koostada geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistritasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isiku poolt või isiku poolt, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse.

4. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

Detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd:

- Päästeamet;
- Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad.

Detailplaneeringu koostamisel kaasatakse planeeringuala kinnisasjade omanikud, piirinaabrid ning isikuid, kelle õigusi planeering puudutab.

Kui detailplaneeringu koostamise käigus ilmneb, et planeeringu lahendus puudutab mõnda teist valitsusasutust, organisatsiooni, elanikke esindavat mittetulundusühingut või sihtasutust, tehnovõrkude ja -rajatiste valdajat, siis asutakse nendega koostööd tegema või kaastakse puudutatu koheselt planeeringu koostamisse.

Planeerija koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli, kus viidatakse kooskõlastuste asukohale detailplaneeringu materjalides (jrk nr; kooskõlastav organisatsioon / planeeritud krundi omanik; kooskõlastuse kuupäev ja number; kooskõlastaja nimi; kooskõlastuse originaali asukoht; märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta). Planeerija teeb koostööd tehnovõrkude valdajatega ning edastab kirjavahetuse ja muu dokumentatsioon (nt tehnilised tingimused) e-kirja teel Otepää Vallavalitsuse planeerimisspetsialistile.

5. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Otepää valla arengukava 2015-2023;
- Valga maakonnaplaneering 2030+;
- Otepää valla üldplaneering;
- Koostatav uus Otepää valla detailplaneering;
- Otepää Vallavolikogu 21.03.2018 otsus nr 1-3/16 „Otepää vallasiseses linnas asuvate Tehase ja Rummu katastriüksuste detailplaneeringu algatamine“;
- Otepää Vallavolikogu 28. augusti 2000. a otsusega nr 79 kehtestatud Tehase 2, Savikalda, Saviaugu ja Savikese ning selle lähiümbruse detailplaneering;
- Otepää Vallavalitsuse 16. veebruari 2015. a korraldusega nr 2-4-67 kehtestatud Tehase kinnistu katlamaja detailplaneering;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 “Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Muud asjakohased õigusaktid.

6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute ja analüüside tegemine

Detailplaneeringut algatades uuringute ja analüüside tegemise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et detailplaneeringu koostamise raames on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise, vms, siis tuleb need teha vajaduse tekkimisel.

7. Planeeringu sisu

7.1. Detailplaneeringu ülesanded:

- vajadusel planeeringuala kruntideks jaotamine;
- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnoõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kuja määramine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- vajadusel müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;
- põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.

Lähteseisukohtade etapis sõnastatud ülesannete loetelu võib planeeringu hilisemates etappides täpsustuda.

7.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed:

Kontaktvööndi analüüsimisel tuleb aluseks võtta detailplaneeringu algatamise otsuse lisas määratud planeeritava maa-ala kontaktvööndi piir.

- lähiümbruse olemasolev liiklusskeem, juurdepääs(-ud) krundile, teed;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur ning maakasutuse juhtotstarbed ja piirangud;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda;
- esitada kontaktvööndi analüüs (mõjuala analüüs- kavandatava mõju ümbritsevale ja ümbritseva mõju kavandatavale);
- põhjendada planeeringulahenduse koosõla Otepää valla üldplaneeringuga;
- sotsiaalsete mõjude hindamine.

7.3. Planeeringuala olemasoleva olukorra analüüs:

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir;
- planeeritavate katastriüksuste sihtotstarbed ja pindalad;
- ehitiste olemasolu;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste ulatus;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste ja naabusõiguste osas;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

7.4 Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi:

- määrata hoonestusala, mille piires võib ehitada krundil ehitusõigusega määratud hooneid;
- anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatav krundi/kruntide pindala/pindalad, krundi kasutamise sihtotstarve (leppemärgid on kättesaadavad valla veebilehel aadressil: <http://www.otepaa.ee/eeskirjad-ja-korrad-taotluste-vormid>).

7.5. Krundi ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve pereelamumaa. Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele;
- hoonete suurim lubatud arv krundil – kuni 2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 35% krundi pindalast;
- lubatud kõrgus – põhihoonel kuni 8.5 meetrit, abihoonetel kuni 5 meetrit;
- asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus;
- anda ehitusõiguse koondtabel.

7.6. Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele:

- lubatud korruselisus – põhihoonel kuni 2 maapealset korrust, abihooned lubatud 1-korruselistena;
- katusekalded – määrata planeeringuga;
- katuse tüüp – määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid - määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine.

7.7. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja laiused
- krundile teemaa alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine.

7.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

Detailplaneeringuga tuleb määrata nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks arvestades järgmist:

- määrata säilitatav ja/või likvideeritav haljastus;
- määrata jäätmekäitluse korraldus.

7.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (veevarustus, heit- ja sademevee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritud maa-alad;
- lahendada tuletõrjeveevarustus vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012+A1:2013.

7.10. Ehitistevahelised kujad:

- tagada tuleohutuse nõuded.

7.11. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus. Määrata vajadusel avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadus.

7.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kuritegevuse riske vähendavate nõuetega (Eesti Standard EVS 809-1:2002). Anda põhimõtted edasiseks projekteerimiseks.

7.13. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Täpsustada planeeringuga.

7.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vajadusel seada planeeringuga.

7.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Täpsustada planeeringuga.

7.16. Planeeringu elluviimine

Anda planeeringu elluviimise ajakava ja elluviimiseks vajalike tegevuste loetelu, mis tagavad planeeringu elluviimise.

8. Nõuded planeeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

Detailplaneering esitada Otepää Vallavalitsusele planeeringu eelnõu, põhilahenduse ja tehnovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ning lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks. Materjalid tuleb esitada läbivaatamiseks digitaalselt (seletuskiri doc ja pdf failina, joonised pdf failina).

Tehnovõrkude osas teeb koostööd vastavate ametkondadega planeerija ning kirjavahetus edastatakse Otepää Vallavalitsusele.

Planeerija koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli, kus viidatakse kooskõlastuste asukohale detailplaneeringu materjalides (jrk nr; kooskõlastav organisatsioon / planeeritud krundi omanik; kooskõlastuse kuupäev ja number; kooskõlastaja nimi; kooskõlastuse originaali asukoht; märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta). Juhul kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuse alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

9. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks koostada MKM määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topogeodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ vastav olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Juhul kui planeeringualal asub maaparandussüsteem, tuleb planeeringu aluseks olevale geodeetilisele alusplaanile kanda olemasoleva maaparandussüsteemi elemendid. Maaparandussüsteemi teostusjooniste väljastamiseks pöörduda Põllumajandusametisse. Detailplaneering koostada kuni kaks aastat vanale alusplaanile, mis on kooskõlastatud tehnovõrkude valdajate ja vajadusel Põllumajandusametiga. Kui alal on toimunud olulised muutused siis on vajalik alusplaani aktualiseerimine.

Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg.

- Situatsiooniskeem;
- Olemasolev olukord, M 1:500;
- Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, M 1:2000
- Planeeringu põhijoonis, M 1:500;
- Tehnovõrkude lahendusskeem, M 1:500;
- Detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised.

Mõõtkavad võivad erineda nõutust tingimusel, et joonised oleksid loetavad.

10. Detailplaneeringu esitamine vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks, detailplaneeringu vormistamine, detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu eelnõu esitatakse vallavalitsusele ühes eksemplaris paberkandjal tehnovõrkude valdajate tingimustega ning digitaalselt riigiasustustega kooskõlastamiseks, vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks (seletuskiri doc ja pdf vormingus ning joonised pdf ja dgn või

dwg). Detailplaneering avalikustatakse vastavalt planeerimisseadusele. Vajadusel esitatakse detailplaneeringu eelnõu planeeringu täiendava kooskõlastamise ja avalikustamise korraldamiseks. Detailplaneering ja lisad esitatakse selle kehtestamise korraldamiseks vallavalitsusele paberkandjal (kaks (2) eksemplari arhiivimaterjalide hoiustamise nõuete kohaselt) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg, digitaalsed originaaldokumentidest lisad digitaalselt, paberkandjal lisad skännitult). Planeering allkirjastatakse digitaalselt. Detailplaneering peab vastama Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 1.1-1/50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

11. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava:

Detailplaneeringu algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu.

Planeeringulahenduse põhilahenduse koostamine: kolm kuud.

Planeeringu kooskõlastamine ja arvamuste küsimine: kolm kuud.

Planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: üks kuu.

Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: üks kuni neli kuud.

Planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine, planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: kaks kuud.