

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Nüpli külas asuv planeeritav maa-ala on ca 3.5 ha suurune ning hõlmab Silvia katastriüksust (katastritunnus 63602:002:1800, pindala 3.47 ha, sihtotstarve maatulundusmaa), Tedremäe alajaama katastriüksust (katastritunnus 63602:002:1810, pindala 48 m², sihtotstarve tootmismaa) ja ca 300 m² suuruse osana Tatra-Otepää-Sangaste tee katastriüksusest (katastritunnus 63602:002:1531, sihtotstarve transpordimaa). Planeeritava ala ligikaudne suurus on ca 3.5 ha. Juurdepääs planeeringualale toimub Tatra-Otepää-Sangaste teelt. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Maa-ameti kaardirakendusest väljavõttel, märgituna punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine majutusasutuse rajamiseks. Lisaks kavandatakse planeeringualaga piirneval Nüpli järvega piirneval alal laiendada veekogu,

puhastades selleks varasemalt kasutuses olnud supluskoht. Detailplaneeringu koostamine on nõutav, sest planeeringu ala asub Otepää valla üldplaneeringu kohaselt põllu- ja metsamajandusmaa otstarbega alal. Majutusasutuse rajamiseks on vaja koostada osaliselt Silvia katastriüksuse maakasutust muudev Otepää valla üldplaneeringut muudev detailplaneering. Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

Lisaks lahendatakse detailplaneeringuga liikluskorraldus, parkimine, tehnovõrgud ja haljastus.

3. Detailplaneeringu koostaja.

Planeerimisseaduse § 4 lõikes 6 sätestatud tingimustele vastav isik. Planeeringu koostaja selgub hanke tulemusel.

4. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel:

Detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd:

- Rahandusministeerium
- Keskkonnaamet
- Maanteeamet
- Päästeamet
- Terviseamet
- 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.

5. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Otepää valla arengukava 2015-2023;
- Valga maakonnaplaneering 2030+;
- Otepää valla üldplaneering;
- Iffi, Sulli, Olli ja Tedre kinnistute detailplaneering;
- Väikse-Munamäe detailplaneering.

6. Planeeringu koostamiseks vajalike uuringute ja analüüside tegemine:

Seletuskirjas analüüsida:

- kontaktvõõndit;
- sotsiaalseid mõjusid.

7. Planeeringu sisu:

7.1. Detailplaneeringu ülesanded:

- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude 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 keskkonningimusi tagavate nõuete seadmine;
- servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.

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, sõiduteed;
- 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 kooskõla Otepää valla üldplaneeringuga;
- põhjendada Otepää valla üldplaneeringu muutmise vajadust;
- 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. Muudatuste tegemine üldplaneeringusse:

Detailplaneeringu koosseisus esitada üldplaneeringu teksti osa muudatuste ettepanek. Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta üldplaneeringu jooniseid, ettepanek tehakse seletuskirja (ehk tekstiline ettepanek).

7.5. 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>)).

7.6. Kruntide ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus;
- anda ehitusõiguse koondtabel.

7.7. Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele:

- lubatud korruselisus – määrata planeeringuga;
- lubatud kõrgus – kuni 12 meetrit;
- katusekalded – määrata planeeringuga;
- katuse tüüp – määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid - määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine.

7.8. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

7.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

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

7.10. 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 tuletõrjevõrke vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012+A1:2013.

7.11. Ehitistevahelised kujad:

- hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid (arvestada kehtivate planeeringutega, väljastatud ehituslubade/projekteerimistingimustega);
- tagada tuleohutuse nõuded.

7.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel realservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus.

7.13. 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.

7.14. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonningimusi tagavate nõuete seadmine

Täpsustada planeeringuga.

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

Vajadusel seada planeeringuga.

7.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

Täpsustada planeeringuga.

7.17. 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 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 tulemusel alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

9. Detailplaneeringu vormistamine

9.1 Seletuskiri

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjas ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Planeeringu koostamisel lähtuda ja arvestada PlanS § 8-12 sätestatud planeerimise põhimõtetega. Materjalide järjestus esitada järgnevalt:

- tiitelleht;
- sisukord;
- planeeringu seletuskiri (sh üldplaneeringu teksti vastava osa muudatuste ettepanek).
- planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon;
- kooskõlastuste tabel;

Planeeringu seletuskirja iga leht peab olema varustatud töö nimetuse ja koostaja andmetega. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed määrata majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ alusel.

9.2 Joonised

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mis ei ole vanem kui 10 kuud detailplaneeringu algatamise otsuse tegemisest ja märkida andmed kasutatud kõrgussüsteemi kohta. Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrkude valdajatega.

- Situatsiooni skeem;
- Olemasolev olukord, M 1:500;
- Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, M 1:2000
- Planeeringu põhijoonis, M 1:500;
- Tehnovõrkude lahendusskeem, M 1:500;
- Tartu mnt-Lipuväljak-Valga mnt kvartali detailplaneeringust kehtetuks muutava osa joonis.

Planeeringu põhijoonis ja tehnoõrkude lahendusskeem võivad olla ka mõõtkavas 1:1000 ning esitatud ühel joonisel, kuid peab olema tagatud jooniste loetavus ning see peab olema kirjalikult kokku lepitud Otepää Vallavalitsusega.

9.3. Lisade kaust

Detailplaneeringu lähteandmed, vaheotsused, menetlustoimingute dokumendid, kirjavahetuse ja muud planeeringu kohta käivad dokumendid ja materjalid komplekteerib Otepää Vallavalitsus. Planeeringu koostaja edastab Otepää Vallavalitsusele planeeringuga seotud materjalid jooksvalt planeeringu koostamise käigus ning hiljemalt kolm nädalat enne vastuvõtmise otsuse kavandamist.

10. Detailplaneeringu esitamine vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks

Detailplaneeringu avalikustamine (sh eelnõu avalikustamine) toimub vastavalt planeerimisseaduses sätestatud korrale. Detailplaneering esitatakse Otepää Vallavalitsusele ühes eksemplaris paber kandjal tehnoõrkude valdajate tingimustega ning digitaalselt riigiasustustega kooskõlastamiseks, vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks (doc ja pdf vormingus).

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitatakse Otepää Vallavalitsusele kehtestamiseks digitaalselt ja paber kandjal. Digitaalselt esitatakse ühes eksemplaris planeering kahel CD-l (joonised pdf ja dwg failina, illustratsioonid, tekstiline materjal doc ja pdf failina). CD plaat tuleb köita kahe paber kandjal eksemplari koosseisu. Detailplaneering kehtestatakse vastavalt planeerimisseadusele ja Otepää Vallavolikogu 18.02.2016. a määrusele nr 2 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Otepää vallas“.