

LÄHTESEISUKOHAD

Kose alevikus Metsaveere kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus

Võru Vallavolikogu 15.12.2021 otsus nr 21 „Metsaveere kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

2. Detailplaneeringu ala

Detailplaneeringu alana käsitletakse detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse Lisas 1 määratud maa-ala Võru vallas Kose alevikus Metsaveere katastriüksusel (tunnus 91804:003:0469). Detailplaneeringuala pindala on ca 2,78 ha. Kui planeeringu koostamise käigus selgub, et planeeringuala piire on vaja täpsustada, siis tuleb see kooskõlastada Võru vallavalitsusega.

3. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse ja juurdepääsu tee asukoha määramine kuni kaheksale väike-elamukrundile. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Võru valla üldplaneeringu muutmiseks ning Koreli oja ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Väike-elamukruntide arvu vähendamist ei loeta detailplaneeringu eesmärgi oluliseks muudatuseks.

4. Lähtematerjalid ja kehtivad planeeringud

- 4.1. Võru vallavolikogu 09.04.2008. a määrusega nr 29 „Võru valla üldplaneeringu kehtestamine, kehtestatud üldplaneering.
- 4.2. Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81 kehtestatud Võru maakonnaplaneering 2030+.
- 4.3. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Planeeringuala topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusega nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ kehtestatud nõuetele. Geodeetiline alusplaan peab katma detailplaneeringuala ning vajadusel ka lähiala.

5. Nõuded detailplaneeringu koosseisule ja vormistamisele

- 5.1. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Planeering vormistatakse ja ehitatakse üles vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 5.2. Detailplaneeringuga määrata krundipiirid.
- 5.3. Detailplaneeringuga määrata hoonestusalad, piiritledes kruntide osad, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Detailplaneeringus seada tingimused ehitusloa/ehitusteatise kohustusega ehitiste püstitamiseks.
- 5.4. Näidata säilitatav/rajatav hoonestus ning haljastus. Õuna tänava kinnistutega piirneval alal näha ette puhverhaljastus/kõrghaljastuse säilimine.

- 5.5. Hoonetele esitatavad ehituslikud nõuded esitada planeeringu põhijoonisel ja seletuskirjas. Joonisel esitada ehitusõigus tabelina. Seletuskirjas määrata ehitamise aegsed tingimused.
- 5.6. Krundi ehitusõiguses määrata:
 - 5.6.1. krundi kasutamise otstarve või sihtotstarbed ja katastriüksuse sihtotstarve,
 - 5.6.2. kavandavate hoonete suurim lubatud arv,
 - 5.6.3. kavandatavate hoonete suurim lubatud ehitusalune pind ja kõrgus meetrites,
- 5.7. Määrata ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.
- 5.8. Planeeringuga antakse tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus, sh tänavavalgustuse ja sademevee ärajuhtimislahendus. Tehnovõrkudega liitumise asukohad, mis jäävad planeeringualast välja, näidatakse tehnovõrkude joonisel ning kirjeldatakse seletuskirjas. Üksnes piisava loetavuse korral võib tehnovõrgud kanda planeeringu põhijoonise esitluskujule.
- 5.9. Kruntidele lokaalse veevarustuse ja kanalisatsiooni kavandamine ei ole lubatud. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kavandamiseks tuleb detailplaneeringu koostajal tehnilised tingimused Võru Vesi AS-ilt.
- 5.10. Planeeringuga märgitakse servituutide määramise vajadused.
- 5.11. Juurdepääsutee kavandamine:
 - 5.11.1 Kose aleviku Õuna tänava ja Pappjärve tänava kaudu ei ole lubatud. Planeeringulahenduses säilitada Pappjärve tänav 41 juurdepääsu tee läbi planeeringuala Taara tänavale.
 - 5.11.2 Juurdepääsu tagamiseks näidata planeeringus põhimõtteline juurdepääsu lahendus Taara tn 2a (katastritunnus 91901:001:0718) ja praeguse Taara tn 6a (katastritunnus 91901:001:0354) kaudu Võru Linnavolikogu 15.10.2014 otsusega nr 33 kehtestatud Taara tänava ja Kalmuse tn 16a kinnistu vahelise ala detailplaneeringus märgitud transpordimaa POS 33 kinnistuni. Nimetatud juurdepääsuteega seonduvad kulud tuleb kanda ehitusõigust realiseeriva krundi igakordsel omanikul või piirkonna arendajal. Võru linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Kokkulepe planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ja tänavamaa hüvitamiseks sõlmida enne detailplaneeringu vastuvõtmist.
- 5.12. Parkimine lahendatakse ainult krundi siseselt, tänava äärde parkimise kavandamine ei ole lubatud.
- 5.13. Detailplaneeringu joonisel esitada Koreli oja ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek. Seletuskirjas esitada ehituskeelu vähendamise vajaduse põhjendus. Detailplaneeringu lahendus peab tagama juurdepääsu Koreli oja kallasrajale.
- 5.14. Detailplaneeringu joonisel ja seletuskirjas esitada üldplaneeringu muutmise põhjendus.
- 5.15. Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata ning seletuskirjas kajastada selle elluviimisega kaasnevat asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid, sh seada keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Ala eripärast tulenevalt tuleb põhjalikumalt käsitleda planeeringulahenduse mõju veerežiimile, hinnata ülejutusoshtu.
- 5.16. Detailplaneeringu joonised koostada mõõtkavas M 1:500. Joonisele märgitakse planeeringu nimetus, joonise nimetus, mõõtkava, koostamise kuupäev, planeeringu koostamise korraldaja ja planeeringu koostaja. Kokkuleppel Võru vallavalitsusega on lubatud jooniste mõõtkava muuta. Juurdepääsu tee skeemid on lubatud esitada väiksemas mõõtkavas.

- 5.17. Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks esitatakse detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.
- 5.18. Detailplaneeringu koostamisega seotud dokumendid vormistada planeeringu lisana.

6. Koostöö ja kaasamine

- 6.1. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel, avalike väljapanekute ja arutelude korraldamine toimub vastavalt planeerimisseadusele.
- 6.2. Detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd ja planeering kooskõlastatakse vastavalt Vabariigi Valitsuse 17.12.2015. a määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatule.
- 6.3. Detailplaneeringu koostamisse kaasata tehnovõrkude valdajad, planeeringuala naaberkinnisasjade omanikud/kasutajad, Võru Linnavalitsus, Keskkonnaamet, Maa-amet.
- 6.4. Detailplaneeringu koostamisse võib kaasata isiku, kelle huve planeering võib puudutada või isiku, kes on avaldanud soovi olla selle planeeringu koostamisse kaasatud.
- 6.5. Kooskõlastused ja arvamused tuleb esitada tabelina seletuskirja juures.

7. Detailplaneeringu esitamine

- 7.1. Detailplaneering esitatakse enne kooskõlastamist ja arvamuse küsimist, vastuvõtmist ja avaliku väljapaneku korraldamist ning kehtestamist Võru vallavalitsusele tutvumiseks ja vajadusel korrektuuride tegemiseks elektrooniliselt e-postiga.
- 7.2. Detailplaneering esitatakse allkirjastatult.
- 7.3. Kooskõlastamiseks esitatakse detailplaneering elektrooniliselt ühes digikonteineris.
- 7.4. Vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks esitatakse planeeringu seletuskiri ja nõutud joonised kahes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt koos tehnovõrkude valdajate arvamusega ning muu planeeringu koostamise dokumentatsiooniga.
- 7.5. Kehtestamiseks esitatakse planeering elektrooniliselt (joonised dwg/dgn/shp ja pdf formaadis, seletuskiri doc ja pdf formaadis, faili nimed sisuga kooskõlas) ning paber kandjal kahes eksemplaris. Eraldi köitena/kaustana lisamaterjal, mille koosseisus peavad olema detailplaneeringu menetlusdokumendid: kirjad, koosolekute protokollid, kuulutused, kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud aktid, koostatud uuringud/hinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, kooskõlastused, esitatud arvamused, illustreeriv materjal jms. Lisade kausta komplekteerimisel peavad faili nimed vastama sisukorrale.

8. Ajakava

Detailplaneering peab olema esitatud vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul alates algatamisest.

Koostas: planeeringuspetsialist Triinu Jürisaar