

LÄHTESEISUKOHAD

Kose alevikus Ülase tn 1a katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus

Võru Vallavalitsuse 12.12.2023 korraldus nr 885 „Kose alevikus Ülase tn 1a katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“

2. Detailplaneeringu ala

Detailplaneeringu ala asub Kose alevikus Ülase tn 1a (tunnus 91701:001:0012) ja Ülase tänav L1 (tunnus 91701:001:0015) katastriüksustel ning osaliselt 66 Võru-Verijärve tee L3 (tunnus 91804:003:0433) ja 66 Võru-Verijärve tee L1 (tunnus 91804:003:2380) katastriüksustel. Detailplaneeringuala pindala on ca 0,7 ha. Kui planeeringu koostamise käigus selgub, et planeeringuala piire on vaja täpsustada, siis tuleb see kooskõlastada Võru vallavalitsusega.

3. Detailplaneeringu eesmärk

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kauplushoonele ehitusõiguse määramine ning juurdepääsude ja tehnovõrkude kavandamine.

4. Lähtematerjalid ja kehtivad planeeringud

- 4.1. Võru Vallavolikogu 09.04.2008. a määrusega nr 29 „Võru valla üldplaneeringu kehtestamine, kehtestatud üldplaneering
- 4.2. Võru Vallavolikogu 16.11.2022 otsusega nr 70 „Võru valla üldplaneeringu vastuvõtmine, keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande nõuetele vastavaks tunnistamine ja üldplaneeringu avalikule väljapanekule suunamine“ vastu võetud üldplaneering
- 4.3. Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81 kehtestatud Võru maakonnaplaneering 2030+
- 4.4. Võru Vallavolikogu 19.04.2023 määrus nr 27 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“
- 4.5. 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. Detailplaneeringuga ei kavandata Ülase tn 1a katastriüksuse kruntideks jagamist.

- 5.3. Detailplaneeringuga määrata hoonetusala, piiritledes krundi osad, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Detailplaneeringus seada tingimused ehitusloa/ehitusteatise kohustuseta ehitiste püstitamiseks.
- 5.4. Näidata säilitatav ja rajatav haljastus.
- 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. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kavandamiseks tuleb detailplaneeringu koostajal taotleda tehnilised tingimused aktsiaseltsilt VÕRU VESI. Detailplaneeringu koostamisel peab arvestama ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike asukoha ja kaitsevööndiga (2 m kummalegi poole toru).
- 5.10. Planeeringuga märgitakse servituutide määramise vajadused.
- 5.11. Juurdepääsutee kavandamine: Sõidukite juurdepääs kavandada Ülase tee nr 9180323 baasil. Ülase tee äärde kavandada jalgtee/kergliiklustee.
- 5.12. Parkimine lahendatakse ainult Ülase tn 1a maaüksuse siseselt. Ülase tee äärde parkimise kavandamine ei ole lubatud.
- 5.13. Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata ning seletuskirjas kajastada selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid, sh seada keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Ala eripärast tulenevalt tuleb põhjalikumalt käsitleda planeeringulahenduse mõju veerežiimile, hinnata ülejutusohu.
- 5.14. 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.
- 5.15. Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks esitatakse detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.
- 5.16. Detailplaneeringu koostamisega seotud dokumendid vormistada planeeringu lisana.
- 5.17. Transpordiameti seisukohad:
 - 5.17.1 Juurdepääs kavandada riigitee km 1,772 olemasolevalt ristumiskohalt kohaliku Ülase tee (tee nr 9180323) kaudu.
 - 5.17.2 Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
 - 5.17.3 Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Nõustume eelnõule lisatud eskiisi kohase hoone paigutusega.

- 5.17.4 Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paiknevate planeeringute lahendustega.
- 5.17.5 Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurgad vastavalt normide lisa 2 joonisele 8. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
- 5.17.6 Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.
- 5.17.7 Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet kuni eesvooluni ning teostada läbilaskearvutused kogu valgala sademevee koguseid arvestades.
- 5.17.8 Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.
- 5.17.9 Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- 5.17.10 Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
- 5.17.11. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee kätte servast.
- 5.17.12. Kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
- 5.17.13 Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb kõrge liiklussagedusega riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
- 5.17.14. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb

esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

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.
- 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 paberkandjal 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 paberkandjal kahes eksemplaris. Eraldi köitena/kaustana lisamaterjal, mille koosseisus peavad olema detailplaneeringu menetlusedokumentid: 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