

OTSUS

Hellenurme

04.11.2010.a. nr 1-1/

Jõe 6 kinnistu nr. 418240
katastriüksuse nr 58201:001:0471
osa detailplaneeringu koostamise algatamine

Elle Jänes on esitanud avalduse detailplaneeringu algatamiseks Jõe 6 kinnistu nr. 418240 katastriüksuse nr 58201:001:0471 osale, asukohaga Hellenurme küla, planeeringuala pindalaga ca 1600 m². Planeeringuala on hoonestatud. Detailplaneeringuga taotletakse ehitusõiguse määramist elamu juurdeehituse ehitamiseks.

KOKS § 6 lg 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse üheks ülesandeks korraldada territoriaalplaneerimist. PlanS § 4 lg 2 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine valla või linna territooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses.

Lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 22 lg 2; planeerimisseaduse paragrahv 9 ja paragrahv 10 lõigetest 1, 5, 6 ja 7, Looduskaitse seaduse paragrahv 38 lõike 4 punktist 5 ning Palupera valla üldplaneeringust (KO 1999, 12, 177), Palupera Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Jõe 6 kinnistu nr. 418240 katastriüksuse nr 58201:001:0471 osa, asukohaga Hellenurme küla, detailplaneeringu koostamine eesmärgiga määrata ehitusõigus elamu juurdeehituse ehitamiseks. Detailplaneering ei ole Palupera valla üldplaneeringut muutev detailplaneering.

2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevate seisukohtadega, mis täpsemalt kajastatud Lisas 1 - Jõe 6 kinnistu nr. 418240 katastriüksuse nr 58201:001:0471 osa, asukohaga Hellenurme küla detailplaneeringu lähteseisukohad:

2.1. planeeritava ala piir määrata vastavalt Lisale 2;

2.2. planeeringu kaardid – olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud – koostada mõõtkavas M 1:500. Detailplaneeringu koostamisel arvestada muuhulgas järgmiste materjalidega:

- 2.2.1. Valga maakonnaplaneeringu teemaplaneeringud;
 - 2.2.2. Palupera valla üldplaneering;
 - 2.2.3. Palupera valla arengukava.
 - 2.3. Esitada planeeritava ala kontaktvööndi maastikulised ja funktsionaalsed seosed.
 - 2.4. Krundi ehitusõigus anda järgmiselt:
 - 2.4.1. lubatud maakasutuse sihtotstarve elamumaa;
 - 2.4.2. juurdeehituse ehitusalune pind kuni 67 m² ja kubatuur kuni 220 m³;
 - 2.4.3. juurdeehituse suurim lubatud kõrgus kuni 2,5 kordsed. Katusetüüp viilkatus, välisviimistlus piirkonda sobiv.
 - 2.5. Näha ette juurdepääsutee planeeringualale.
 - 2.6. Lahendada normidekohane parkimine planeeringuala siseselt.
 - 2.7. Esitada lahendused veevarustusega, kanalisatsiooniga ja tuletõrjevõõrega varustamise kohta.
 - 2.8. Esitada haljastuse ja heakorrastatuse põhimõtted ning prügikonteinerite orienteeruvad asukohad.
 - 2.9. Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega, et tagada planeeritava maa-ala varustatus tehnovõrkudega, esitada koostööd tõendavad dokumendid ja lähtetingimused.
 - 2.10. Planeering tuleb kooskõlastada Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regiooniga, Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonnaga, Elion Ettevõtte AS-ga, ja Päästeametiga. Valga maavanem võib määrata ka lisakooskõlastuste vajaduse.
 - 2.11. Esitada üks detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.
 - 2.12. Kehtestamiseks esitada detailplaneeringu seletuskiri ja joonised 5 eksemplaris (s.h. digitaalsel kujul, PDF). Detailplaneeringu menetlusdokumendid ja kooskõlastused lisada detailplaneeringu lisadesse.
3. Palupera Vallavalitsusel korraldada detailplaneeringu algatamise ja koostamisega seotud toimingute sooritamise ning vastavasisuliste teadete avaldamine.
 4. Detailplaneeringu koostamise korraldajaks ja kulude kandjaks määrata Elle Jänes. Detailplaneeringu kehtestaja on Palupera Vallavolikogu aadressil Hellenurme küla, Palupera vald, Valgamaa, tel. 76 79 502.
 5. Otsus teha teatavaks Elle Jänesele.
 6. Tutvustada algatatud planeeringu eesmärke ajalehes Otepää Teataja ja Valgamaalane.
 7. Otsus jõustub Elle Jänesele teatavastegemisest.

Vambola Sipelgas
Vallavolikogu esimees

LISA 1
Palupera Vallavolikogu otsus nr 1-1/
(04.11.2010)

Jõe 6 kinnistu nr. 418240
katastriüksuse nr 58201:001:0471
osa detailplaneeringu

Lähteseisukohad

1. DP algatamise hetkel kehtiv maakasutus ja omand:

Jõe 6 kinnistu nr. 418240 katastriüksuse nr 58201:001:0471 planeeringuala (*edaspidi planeeringuala, vt. Lisa 2*), mis on Valgamaal Palupera vallas Hellenurme külas asuv maa-ala, on orienteeruvalt 1600 m² ja Elle Jänes'e (43711255714) omandis 1998 aastast. Planeeringuala moodustab kogu katastriüksusest 37 %. Maa-ala asub Palupera valla üldplaneeringuga (ÜP) kehtestatud (KO 1999, 12, 177) detailplaneeringu (DP) kohustusega alal hajaasutuses. Kehtiva Palupera valla üldplaneeringu (KO 1999, 12, 177) järgselt on planeeringuala sihtotstarve Elamumaa (001; E).

2. Kehtivast üldplaneeringust tulenevad nõuded:

1999 aastast kehtiv Palupera valla üldplaneering määratleb planeeringualale sihtotstarbeks: Elamumaa (001, E). Kinnistul asub 5 ehitist – elamu (ehitisregistri kood 111031915, ehitisalune pind 200 m², kubatuur 661 m³), kasvuhoone, kuur, laut ja küün. Planeeringualale jääb neist kolm esimest. Planeeringualal on DP menetluse käigus vaja määratleda ehitusala, ehitusõiguse ulatus, et ehitada olemasolevale elamule (200 m², 661 m³) juurdeehitus, kuni 67 m² ja 220 m³ ; olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavale ehitisele, maakasutuse ja ehitamise erinõuded , keskkonnakaitse abinõud, servituutide vajadus, piirete ja heakorrastatuse/haljastuse määramine, tuleohutuse tagamine, liikluskorralduse , juurdepääsuteede ja tehnovõrkude rajamine ehitise teenindamiseks. Detailplaneering ei ole Palupera valla üldplaneeringut muutev detailplaneering.

Kehtivast seadusandlusest ja üldplaneeringust tulenevatest nõuetest veel:

2.1. detailplaneeringu koostamisel ja planeeringualal asuvate ja planeeritavate objektide haldamisel tuleb juhinduda Ehitusseadusest, Looduskaitseadusest, Teeseadusest, Jäätmeseadusest, Ranna ja kalda kaitse seadusest, Elektriturseadusest, Elektriõhusseadusest ja Veeseadusest. Maa-ala piirneb erateega, pikkusega 340 m, laiusel 4 m ja tee kaitsetsoon on tee servast 10 m. Tee on planeeringuala piires kruuskatte all ja kulgeb kõrvalolevatele kinnistutele edasi. Erateest Elva jõe suunas olev katastriüksuse osa ei kuulu planeeringualasse.

2.2. planeeringuala läheduses kulgeb avalikult kasutatav vooluveekogu Elva jõgi (kood 10365). Planeeringuala on 100% ulatuses Elva jõe piiranguvööndis ja maaparandushoiualal ning ca 85% ulatuses Elva jõe ehituskeeluvööndis. Sellest tulenevalt on kaldakaitsevöönd 200 m, ehituskeeluvöönd 50 m, veekaitsevöönd vee ja

vee-elustiku kaitseks 10 m laiune. Ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks on vaja keskkonnaministri nõusolekut (Looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 5) juhul, kui esmakordse juurdeehituse maht on suurem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist (Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 5). Antud juhul seega see vajadus puudub.

3. Nimetatud planeeringualal ja selle lähipiirkonnas algatatud detailplaneeringud: lähiumbruses käesoleval ajal planeeringuid, mis menetlemisel ja avaldaksid mõju planeeringualale on:

DP koostamisel tuleb arvestada ka antud ala puudutavate eelnevate planeeringutega, sealhulgas Valga maakonnaplaneeringu teemaplaneeringutega.

4. Tehnovõrkude paiknemine ja arendamine: planeeringuala läbiv elektriõhuliin on 0,4 kV elektriõhuliin. Planeeringualal tuleb ära tuua veetrassi (40 ja 63 pl) ja reoveetrassi kulgemine, mis toidab joogiveega ja juhib reovee Hellenurme küla vee-, reoveehaardes olevates(t) ehitistes(t) Jõe 6 kinnistul ja saab edaspidiselt toitma/juhtima joogi- ja reovett ka planeeritaval juurdeehitisel.

5. Avalikest huvidest lähtuvad lähteseisukohad:

5.1.planeeringuala piir kulgeb erateega, mis ühtlasi läbib kogu elamurajooni.

Planeeringuala asub Hellenurme veehaarde teeninduspiirkonnas. Planeeringualal asuvate ehitiste omanikul tuleb arvestada Teeseadusest tulenevalt tee seisundile vastava teehoiu nõuetega ning tee kasutajale esitatud nõuetega. Planeeringuala sihtotstarbeline tegevus peab olema planeeritud selliselt, et Teeseadust ei rikuta.

5.2.DP peab andma tehnovõrkude lahendused.

5.3.vastavalt Asjaõigusseaduse § 158 peab maaomanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paiknevate tehnorajatiste ehitamiseks ja teenindamiseks vajalikke töid.

5.4.vastavalt Asjaõigusseadusele tuleb arvestada naabritega ja nende varaga.

6.DP koostamisel kaasamisele kuuluvad isikud:

planeeringu koostaja kaasab DP koostamisse kinnisasjade omanikud, elanikud ja teised asjast huvitatud isikud, korraldab vähemalt ühe eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu. Teise avaliku arutelu vajaduse otsustamisel kasutab KOV kaalutusõigust. Jõe 6 kinnistu nr. 418240 katastriüksuse nr 58201:001:0471osa DP tuleb kooskõlastada Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regiooniga, Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonnaga, Elion Ettevõtte AS-ga, ja Päästeametiga. Valga maavanem võib määrata ka lisakooskõlastuste vajaduse.

7.Jõe 6 planeeringuala DP lähteseisukohtadeks on DP algatava kinnistu omaniku taotlusest lähtuvalt:

7.1.planeeritava ala ehitusala, ehitusõiguse ulatuse määratlemine (ehitise lubatav arv, ehitise lubatud suurim ehitusalune pind, ehitise lubatud kõrgus, ehitistevahelised kujad jms.). DP-s tuleb anda olemasolevate ja planeeritavate ehitiste üldfunktsioonid, paigutus, suurim ehitusalune pind.

7.2.planeeringualal keskkonnakaitse abinõude, servituutide vajaduse, piirete ja heakorrastatuse/haljastuse määramine. DP käigus inventariseerida haljastus, anda

haljastusele hinnang ja nägemus DP kehtestamisele järgnevalt, lahendada sadevete ärajuhtimine, jäätmete käitlus, soojavarustus, kütte liik, esitada keskkonnakaitse abinõud, mis on vajalikud planeeringu realiseerimiseks, lülitada planeeringualale planeeritav ehitistsentraalsesse veevärki ja reovete puhastussüsteemi. Sadeveed juhtida ehitistest suunaga Elva jõgi. Prügi ja muude olmejäätmete kogumiseks paigaldatakse krundi õuemaale suletav prügikonteiner, mille asukoht määrata nii, et oleks tagatud juurdepääs. Servituutide all mõeldakse eelkõige teeservituute, liiniservituute, joogivee- ja reoveetrassi servituute jm.

Lähteseisukohtades toodud asendiplaanilt on näha ka olemasolevad servituudid, mis jäävad alles ka DP kehtestamise järgselt ja need oleksid :

- eratee (Teeseadusest tulenevalt tee kaitsevöönd 10 m tee servast)
- planeeringuala läbib elektriõhuliini. DP algatamise taotleja, Elle Jänes tellib Eesti Energia AS JV Kagu-Eesti piirkonnast tehnilised tingimused detailplaneeringuks
- planeeringuala läbib telekommunikatsioonivõrk, mille kohta tellib DP algatamise taotleja, Elle Jänes Elion Ettevõtte AS-lt tehnilised tingimused detailplaneeringuks
- lähteülesandena annab kohalik omavalitsus joogivee ja reovee kulgemise teostusjoonised, millest selgub trasside sanitaarkaitsetsoon. Detailplaneeringu menetlemise käigus on vajalik planeeritud juurdeehitus ühendada tsentraalsesse joogi- ja reoveehaardesse.

7.3.tuleohutuse tagamine, evakuatsioon, tuletõrje veevõtukohta märkimine.

7.4.maakasutuse ja ehitamise erinõuded. Planeeringualal pole arhitektuuri- ega kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 ala, mis sätestaksid maakasutusele ja ehitamisele erinõuded. Üldnõuded tulenevad kehtivast üldplaneeringust (KO 1999, 12, 177). Planeeringuala asub 100% Elva jõe piiranguvööndis ja maaparandushoivualal ning ca 85% ulatuses Elva jõe ehituskeeluvööndis.

Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 5 tulenevalt ei laiene planeeringualale ehituskeeld, kuna lubatud juurdeehituse maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise – elamu kubatuurist.

7.5.olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavale juurdeehitisele - kohustuslik ehitusjoon, püstitamise võimalused (maht, asukoht, arvestades lähiümbruse stiili ja mastaapi), piirete vajadus, asukoht, tüüp ja kõrgused.

7.6.liikluskorralduse , juurdepääsuteede ja tehnovõrkude rajamine ehitise teenindamiseks. DP-s tuleks näidata teede, elektrivõrkude ja telekommunikatsioonivõrkude kulgemine, kaitsevööndid, fikseerida lähiümbruse liikluskorraldus – pääs planeeringualale, parkimine, liikluskorraldus, joogivee ja reovee lahendus.

Jõe 6 planeeringuala DP annab raamtingimused ehitusõigusele , heakorralduse tagamiseks ning paigutab ehitise, rajatised asendiplaanile ehitusprojekti koostamiseks. Täpsemate tingimuste seadmise vajadust kohalik omavalitsus DP-s ette ei näe, kuna ehitusprojekti järgnev kooskõlastamine vastavate ametkondade poolt likvideerib võimalikud negatiivselt mõjutavad tingimused.

Kohalik omavalitsus annab DP koostamise korraldamise õiguse ja koostamise kulude katmise lepinguga üle asjast huvitatud isikule – Elle Jänes'ele (43711255714), kes tagab DP materjalide koostamine 5 eksemplaris (s.h. planeeringu esitamine digitaalsel kujul, PDF), kooskõlastus(t)e hankimise, vajalike korrektuuride tegemise. DP algatamise taotleja, korraldaja õigustega Elle Jänes tellib Eesti Energia AS JV Kagu-Eesti piirkonnast ja Elion Ettevõtte AS-lt tehnilised tingimused detailplaneeringuks. Avalikkuse seadusejärgset kaasamist korraldab kohalik omavalitsus, kes tagab informatsiooni ja materjalide kättesaadavuse ja sellega seotud kulutuste katmise (ajalehekuulutused, avalik väljapanek, arutelude koht jm). Avalikkuse kaasamine toimub koostöös DP huvitatud isikutega ja koostajaga. Avalikuks väljapanekuks esitatakse DP eskiislahendus kahes eksemplaris.

Vambola Sipelgas
Vallavolikogu esimees

LISA 2
 Palupera Vallavolikogu otsus nr 1-1/
 (04.11.2010)

Jõe 6 kinnistu nr. 418240 katastriüksuse nr 58201:001:0471 osa detailplaneeringu planeeringuala ja servituudid (M 1:500)

