



## PALUPERA VALLAVOLIKOGU

O T S U S

EELNÕU

Hellenurme

24. märts 2016 nr

### **Vaino kinnistu (58201:002:0591) detailplaneeringu algatamine**

Detailplaneeringu (DP) koostamise algatamise ettepaneku on teinud Vaino kinnistu (kat tun 58201:002:0591) omanikud Marius Türk ja Airi Vaher. Maakasutuse sihtotstarve täna on 100% maatulundusmaa. 2011. aastast kehtiva üldplaneeringu (ÜP) järgselt on Vaino kinnistu maa-ala reserveeritud kaubandus-, teenindus-, majutus- ja büroohoone maaks. 2011. aastal kehtestatud ÜP-s on Palupera küla, kus asub ka planeeringuala, määratud kompakse hoonestusega alaks, DP koostamise kohustusega alaks PlanS mõistes. ÜP-ga on määratud ka DP koostamise kohustusega juhud ja sh on tootmismaa planeerimine, maastikul domineerivate objektide püstitamine. Muu kasutusotstarbe andmine planeeringuga maa-alale üle 30% loetakse ÜP muutmiseks. Üldjuhul kehtiv ÜP eraldiseisvaid tootmisrajatise hajaasustuses ei luba. Elamute naabruses asuvate tootmismaa arendamisel ei tohi tootmistevõimega kaasnev negatiivne mõju väljuda krundi piirest. Katastriüksuse sihtotstarvet ei saa DP kohustusega aladel määrata ÜP-s märgitud maakasutuse juhtotstarbe alusel. ÜP fikseerib maa-ala juhtotstarbe. MaaKatS § 18 lg 2 kohaselt määrab DP koostamise kohustuse korral kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe kehtestatud DP alusel. Seega saab planeeringualal katastriüksuste sihtotstarbe muutmise toimuda vaid kehtiva DP alusel. Kõrvalotstarbe väljaarendamine kehtiva ÜP järgselt saaks DP-ta toimuda vaid eeldusel, et ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri elukeskkonda.

Sihtotstarbe muutmise põhiline eesmärk on eraldada ÜP-s tootmismaa määratav maa-ala, millele planeerida ja hiljem rajada kuni 350 kW tootmisvõimega päikeseelektrijaam (4 rida paneele). Päikeseelektrijaam annab DP koostamise algatamise ettepaneku tegijale võimaluse jaama väljaehitamisel toota ise elektrienergiat. Rajatava päikeseenergiajaama kõrgus on maapinnast kuni 3,20 m ning selle asukoht on planeeritud maa-alale, millel antud hetkel puuduvad väljavaated muuks otstarbekaks kasutamiseks. Päikeseelektrijaama rajamine annab piirkonna arendamisele lisaväärtuse, kuid tootmismaal tuleb tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale. Krundile on planeeringuga lubatud rajada päikeseelektrijaama teenindamiseks vajalikke väikeehitisi. Päikeseelektrijaama ehitusel tuleb arvestada krundil paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndiga. Vajadusel teostada kokkuleppel tehnovõrgu haldajaga tehnovõrgu ümberehitus.

Vaino kinnistu on hoonestatud, hoonestus on põhiliselt kinnistu ühes, edelanurgas. Planeeritaval maa-alal on kõlvikuliselt esindatud nii õuema, haljasala, looduslik rohuma, kui ka põllumaa. Esinevad üksikud kõrged puud (kuused), kuid suuremad puudegrupid puuduvad.

Planeeringuala külgneb riigimaanteedega nr 17 Rõngu-Otepää-Kanepi (tugimaantee) ja nr 22159 Elva-Palupera-Kähri tee (kõrvalmaantee). Planeeritav maa-alal piirneb muinsuskaitsealaga, kinnismälestiste kaitsevöönd (nr 23162 Palupera mõisa ait). Planeeritaval maa-alal asub maaparandusehitis Palupera 74-1 (kood 001, MPS kood 3101310060043). Maaparandussüsteemi maa-ala siht- või kasutusotstarvet (maakasutust) võib muuta Põllumajandusameti eelneva kooskõlastuse alusel. Planeeringuala läbib elektriõhuliin alla 1 kV Talli-(Otepää) M29090870.

Lähimad sideehitised asuvad bussipeatuse läheduses. Lähimad kasutusel olevad tuletõrje veevõtukohtad on suvisel ajal looduslik veekogu – Palupera mõisapargi tiigid ja suurfarmi territooriumil asuv täidetav mahuti, mis asuvad planeeringualast ca 700 m kaugusel.

Sama kaugel asuvad ka lähimad kehtestatud DP-d (<http://www.palupera.ee/content/view/1172/269/>). Maa-ameti kitsenduste rakenduste kaardil on väärtalt kajastatud puurkaevu asukoht Vaino kinnistul, mis asub tegelikult Puurkaevu kinnistul (kat tun 58201:002:2480, puurkaevu katastri nr 12072, PRK0012072), mille vett tarbib ka Vaino kinnistu.

Tuginedes eeltoodule on Palupera Vallavolikogu seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda otsuse Lisas 1 toodud lähteseisukohal.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 3 lõike 2, § 4 lõike 2, § 124-128, § 130-131, § 136, § 142, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 7 lõike 1, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lõike 2 ja arvestades Palupera Vallavolikogu 20.12.2011 otsusega nr 1-1/25 kehtestatud Palupera valla üldplaneeringut ning Marius Türk ja Airi Vaher 16.03.2016 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlust, Palupera Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Algatada Palupera vallas Palupera külas Vaino kinnistu (58201:002:0591) detailplaneering.

1.1 Detailplaneeringu nimetus on Vaino kinnistu detailplaneering.

1.2 Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi maa-ala tootmismaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kruntideks jaotada, sihtotstarvete määramine, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, juurdepääsutee planeerimine, liiklus-, parkimis- ja haljastuspõhimõtete määramine, kuja määramine, tehnovõrkude lahendamine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine ning servituutide vajaduse määramine.

1.3 Planeeringuala suurus on ligikaudselt 2,8 ha, mis moodustab osa Vaino kinnistust.

1.4 Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut planeeritavale maa-alale määratud maakasutuse sihtotstarvete jaotuse osas.

1.5 Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Palupera Vallavolikogu (Hellenurme, 67514 Valga maakond, tel 76 79502).

1.6 Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Palupera Vallavalitsus (Hellenurme, 67514 Valga maakond, tel 76 79502). Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lg 5 nõuetele vastav spetsialist, kes on suuteline täitma § 4 lg 6 toodud nõudeid.

2. Kinnitada Vaino kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt Lisale 1.

3. Kinnitada Vaino kinnistu detailplaneeringu planeeringuala vastavalt Lisale 2.

4. Kinnistu omanikule seada kohustus teha detailplaneeringule eelhindamine keskkonnamõju kaasnemise osas. Palupera vallavalitsusel võtta KSH algatamise/mittealgatamise otsus vastu peale eelhinnangu valmimist. Palupera vallavalitsusel korraldada vajadusel KSH hindamise läbiviimine.

5. Otsus teha teatavaks valitsusasutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ja isikutele, kelle õigusi võib planeering puudutada 30 päeva jooksul algatamisest arvates.

6. Avaldada teade detailplaneeringu algatamisest ajalehes Valgamaalane ja piirkondlikus infolehes Otepää Teataja 30 päeva jooksul algatamisest arvates.

7. Avaldada teade detailplaneeringu algatamisest Ametlikes Teadaannetes ja Palupera valla veebilehel <http://www.palupera.ee/> 14 päeva jooksul algatamisest arvates.

8. Korraldada vähemalt üks detailplaneeringut tutvustav avalik arutelu, teatada avaliku arutelu toimumise aeg ja koht valitsusasutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering

käsitleb; isikutele, kelle õigusi võib planeering puudutada; isikutele, kes on avaldanud soovi olla detailplaneeringu koostamisse kaasatud; samuti ajalehes Valgamaalane, piirkondlikus infolehes Otepää Teataja ja valla veebilehel 14 päeva enne avaliku arutelu algust.

9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

10. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest, esitades vaide Palupera Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Vambola Sipelgas  
volikogu esimees

Lisad:

1. Vaino kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad 1 eks 4 lehel;
2. Vaino kinnistu detailplaneeringu planeeringuala 1 eks 1 lehel.

## Vaino kinnistu detailplaneeringu

### LÄHTESEISUKOHAD

**Detailplaneeringu nimetus:** Vaino kinnistu detailplaneering.

#### 1. Detailplaneeringu algatamise alus

Planeerimisseadus, Palupera Vallavolikogu 20.12.2011 otsusega nr 1-1/25 kehtestatud Palupera valla üldplaneering, kohaliku omavalitsuse korralduse seadus.

#### 2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala maa-ala kohta

Detailplaneeringu eesmärk on maa-ala tootmismaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kruntideks jaotamine, sihtotstarvete määramine, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, juurdepääsute planeerimine, jalgteede planeerimine, liiklus-, parkimis- ja haljastuspõhimõtete määramine, kujade määramine, tehnovõrkude lahendamine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine ning servituutide vajaduse määramine.

Planeeritava ala pindala on ligikaudselt 2,8 ha. Planeeringuala hõlmab osa Vaino kinnistust (58201:002:0591) Palupera külas, Palupera vallas, Valga maakonnas.

Planeeringuala jaotatakse tootmismaa, ja maatulundusmaa kruntideks. Ka tootmismaale saab määrata kõrvalotstarbe lao-, kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa, kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud.

#### 3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

3.1. Valga maakonna teemaplaneering Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused;

3.2. Palupera valla üldplaneering (kättesaadav valla veebilehel

<http://www.palupera.ee/content/blogcategory/7/184/>. DP koostamisel tuleb arvestada ÜP-ga kehtestatud ruumilise arengu üldiseid põhimõtteid;

3.3. Palupera valla arengukava aastateks 2012-2025

(<http://www.palupera.ee/content/blogcategory/7/184/>);

3.4. Eestis kehtivad seadused, õigusaktid ja standardid.

#### 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Planeeringuga esitada:

##### 4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

4.1.1. Planeeritava ala piir, olemasolevad krundipiirid;

4.1.2. Planeeringuala maaüksuste ja piirnevate maaüksuste kasutamise sihtotstarbed (maakasutuse koondtabel). ÜP-st tulenevalt on suurim lubatud ehitistealune pindala tootmismaal kuni 70% krundi pindalast ja haljastusele ning heakorrastusele tuleb planeerida minimaalselt 20% krundi pindalast;

4.1.3. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht (nt õhuliini kaitsevöönd tuleneb Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded);

4.1.4. Senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;

4.1.5. Olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed (maaparanduskraavid, tehnolahendused, olemasolev hoonestus jms).

##### 4.2. Planeeringuala funktsionaalsed seosed:

4.2.1. Lähiumbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale, jalgteed, sõiduteed, millega oleks tagatud planeeritavale alale juurdepääs ja välistatud hilisemad vaidlused teekasutuse osas;

4.2.2. Lähiumbruse veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendused;

4.2.3. Naaberkinnistutel olemasolevate ja planeeritavate ehitiste ja -rajatiste mõjud planeeringualale. Planeeringuala mõju naaberkinnistutele (nt avalikult kasutatavate maanteede kaitsevöönd, riigimaanteede nähtavuskolmnurk jms). DP koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel tugimaantee kaitsevööndis tuleb arvestada sõiduraja teljest 25 m ulatuses tehnilise tsooniga perspektiivse teelaienduse, kergliikluste rajamise, kommunikatsioonide paigaldamise jms tarbeks.

#### 4.3. Krundi ehitusõigus:

4.3.1. Planeeritavate kruntide kasutamise sihtotstarbed määrata planeeringuga;

4.3.2. Ehitiste suurim lubatud arv krundil määrata detailplaneeringuga, arvestades normikohaste kujadega;

4.3.3. Ehitiste suurim lubatud ehitusalune pindala, minimaalne tulepüsivusklass, maksimaalne kõrgus määrata planeeringuga;

4.3.4. Täiendavate arhitektuurinõuete määramine planeeringuga ei ole vajalik, kuid planeeringus tuleb ära märkida, et täiendavad arhitektuurilised nõuded määratakse projekteerimise käigus;

4.3.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda krundi piiridega;

4.3.6. Alajaama asukoht, kaitsetsoonid ja servituudialad.

#### 4.4. Liiklus-ja parkimiskorraldus:

4.4.1. Näidata kruntidelt väljasõitude soovitatavad asukohad, vajadusel määratleda krundi osad, kuhu on keelatud väljasõit rajada;

4.4.2. Esitada piirkonna liikluskorralduse ettepanek- kruntidele pääsu asukohad, lubatud piirkiirused;

4.4.3. Määrata krundisisese parkimiskorralduse põhimõtted, planeerida minimaalselt vajaminev parkimiskohtade arv.

4.5. Ehitistevahelised kujad: vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele „Ehitistele ja selle osadele esitatavad nõuded“ koos viitega seadusandlikule aktile.

#### 4.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

4.6.1. Planeeritavate ehitiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) lahendada lokaalselt või kuni olemasoleva võrguni. Planeeringus arvestada Palupera ühisvee ja -kanalisatsiooni arendamise perspektiividega (<http://www.palupera.ee/%C3%9CVK-joonised-1-9.pdf>, joonis 3). Planeeringulahenduses arvestada ning kajastada, et planeeritavale krundile antakse ehitusluba pärast ehituse tööprojekti esitamist ja kasutusluba pärast tehnoahenduste väljaehitamist;

4.6.2. Lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel, piirkonda teenindavate tehnovõrkude omanike lähteseisukohtade alusel;

4.6.3. Tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad, vajadusel määrata trassiservituudid;

4.6.4. Tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

#### 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. Säilitatav ja likvideeritav haljastus (arvestada keskkonnakaitse tingimusi, õigusakte);

4.7.2. Planeeritav kõrg- ja madalhaljastus. Võimalike negatiivsete mõjude (sh visuaalsed ja mentaalsed mõjud) leevendamiseks ja ennetamiseks tuleb kavandada rohelised puhvertsoonid (kaitsehaljastus), mille rajamise kohustus on tootmismaa arendajal;

4.7.3. Esitada haljastuse ideelahendus, näidates säilitatav ja projekteeritav haljastus;

4.7.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jms);

4.7.5. Määrata kuritegevuse riske vähendavad meetmed (sh kruntide piirete vajadus, arvestades piirkonnas väljakujunenud ehitustava).

#### 4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks:

4.8.1. Lahendada jäätmekäitluse korraldamine;

4.8.2. Analüüsida planeeritava tegevusega kaasnevat mõju keskkonnale.

4.9. Servituutide vajaduse määramine ja muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused: juurdepääsuteede, tehnovõrkude ja trasside kasutamise tagamine (kitsendused kanda joonistele).

4.10. Planeeringu rakendamise võimalused: planeeringuga täpsustada planeeringulahenduste (haljastus, tehnovõrgud jne) väljaehitajad ja väljaehitamise seosed. Planeeringus täpsustada kes hakkab päikeseelektrijaama ja paneele hooldama, kirlejdada jaama töö ja toimimise põhimõtteid.

4.11. Kooskõlastamise vajadus:

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu korraldaja poolt (koostaja esitab korraldajale eelnevalt digitaalselt allkirjastatud failide konteineri) kooskõlastused enne planeeringu vastuvõtmist:

- Keskkonnaametilt
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt
- Terviseametilt
- Maanteeametilt
- Põllumajandusametilt
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi majandus- ja riigivara talitusest
- jt Valga Maavanema poolt täiendavalt määratavate asutustega.

Planeeringu koostamisel tuleb teha koostööd võrguvaldajatega. Lisada kooskõlastuste ja koostööd tõendavate materjalide koondtabel, kuhu on märgitud parteriks olnud asutus, isik, kuupäev ja viseeringu asukoht.

## **5. Detailplaneeringu koosseis**

Detailplaneeringu koosseisus esitada:

- Asukohaskeem M 1:10 000
- Olemasolev olukord M 1:500
- Planeeringu põhikaart M 1:500
- Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500
- Tehnovõrkude planeering M 1:500
- Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500
- Detailplaneeringu seletuskiri

Planeeringu põhikaart, maakasutus ja kitsendused ning tehnovõrgud võib planeeringu koosseisus esitada ka ühel M 1:500 joonisel, kui joonis on arusaadav ja loetav sellisel kujul. Detailplaneeringu koosseis peab vastama planeerimisseaduses esitatud nõuetele. Detailplaneeringus tuleb planeerimispõhimõtted esitada graafilisel kujul selgeltloetavate leppemärkidega koos selgitava tekstilise osaga (<http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>). Kuna detailplaneering saab sisaldama kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, tuleb detailplaneeringu koosseisus anda ka üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

## **6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine**

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse valitsusasutused, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb; samuti isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada ja teised huvitatud isikud seaduses ettenähtud korras. Viia läbi vähemalt üks avalik arutelu planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks, et vältida võimalikke hilisemaid planeeringuvaidlusi. Detailplaneeringu vastuvõtmise järgselt korraldatakse vähemalt üks planeeringut tutvustav avalik väljapanek.

## **7. Vormistamine**

7.1. Koostada detailplaneering digitaalsel topo-geodeetilisel alusplaanel M 1:500 ( või M1:1000 ) vastavalt käesoleva detailplaneeringu lähteülesandele, juhindudes Eesti Vabariigi õigusaktidest. Topo-geodeetiline alusplaan ei tohi olla vanem kui 2 aastat;

7.2. Detailplaneering tuleb esitada avalikuks väljapanekuks ning avalikuks aruteluks ühes eksemplaris koos originaaljoonistega ja detailplaneeringu lisamaterjalid eraldi köitena

(kirjavahetus, kooskõlastused jms) ühes eksemplaris. Lisaks eraldi lehtedel põhijoonis ja tehnoõrkude joonis (viimased võivad vajadusel olla ka ühel joonisel) ning planeeringu lahendust illustreeriv joonis;

7.3. Detailplaneering tuleb esitada kehtestamiseks kolmes eksemplaris paber kandjal ja ühes eksemplaris digitaalkujul (joonised peavad olema lisatud pdf ja dwg formaadis) ning detailplaneeringu lisamaterjalid (kirjavahetus, kooskõlastused jms) eraldi köitena paber kandjal kahes eksemplaris.

Vambola Sipelgas  
volikogu esimees