

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Võru maakonnas Misso vallas Siksälä külas Mäe-Siksali kinnistul

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Comex Invest OÜ avaldus koos detailplaneeringu eskiisiga.
- 1.2 Misso valla üldplaneering.
- 1.3 Omandiõigust tõendavad dokumendid.
- 1.4 Planeerimisseadus, looduskaitseadus, veeseadus, teeseadus.
- 1.5 Hino maastikukaitseala kaitse-eeskiri.

II DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

- 2.1 Kinnistu jagamine, krundi ehitusõiguse määramine elamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine ja maa sihtotstarbe muutmine.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Detailplaneering ei muuda kehtivat üldplaneeringut.
Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on 2,55 ha. Maa-ala paikneb Siksälä külas Hino järve ida kaldal.
- 3.2 Katastriüksuse üldiseloostus: asub täielikult Hino maastikukaitseala piiranguvööndis, hoonestamata, 1,02 ha metsamaad, 1,5 ha haritavat maad ja 0,03 ha muu maa (sh veealune maa). Tänapäevaks on haritav maa metsastunud.
- 3.3 Kinnistul hooned ja tehnovõrgud puuduvad.
- 3.4 Teed ja juurdepääsuteed: juurdepääs Tsiistre-Misso-Rammuka maanteelt.
- 3.5 Planeeritava kinnistu piirinaabrid: Misso metskond 1, Siksali, Kalmõmäe, Tsiistre-Misso-Rammuka maantee.

IV NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

- 4. Planeeringuga esitada:

4.1. Olemasoleva olukorra iseloostus:

- 4.1.1. Planeeritava ala piir, krundipiirid;
- 4.1.2. Maaüksuse kasutamise sihtotstarve;
- 4.1.3. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- 4.1.4. Senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- 4.1.5. Olemasolevat olukorda iseloostustavad muud andmed (maaparanduskraavid, naaberkruntide juurdepääsuteed, tehnolahendused, olemasolev hoonestus jms);
- 4.1.6. Planeeringuala geoloogiline iseloostus;

4.2. Planeeringuala funktsionaalsed seosed:

- 4.2.1. Lähikäigude olemasolev ja planeeritav liiklusskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale, jalgteed, sõiduteed, millega oleks tagatud planeeritavale krundile juurdepääs ja välistatud hilisemad vaidlused teekasutuse osas;
- 4.2.2. Lähikäigude veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendused;

- 4.2.3. Naaberkinnistutel olemasolevate ja planeeritavate ehitiste ja -rajatiste mõjud planeeringualale;
- 4.2.4. Naaberkinnistute kitsendused ja nende võimalikud mõjud planeeringualale;
- 4.2.5. Planeeringualale kavandatava tegevuse mõju ümbritsevate alade maakasutusele ja keskkonnale.

4.3. Krundi ehitusõigus:

- 4.3.1. Krundi kasutamise sihtotstarbed;
- 4.3.2. Ehitiste suurim lubatud arv krundil määrata detailplaneeringuga, arvestades normikohaste kujadega;
- 4.3.3. Ehitiste suurim lubatud ehitusalune pindala määrata planeeringuga;
- 4.3.4. Määrata ehitiste üldised arhitektuurinõuded:
 - katusekalle;
 - ehitise suurim lubatud kõrgus;
 - katuse harjajoon ja katuse kalde suund;
 - välisviimistluse materjalid;
 - hoone maht liigendada.

4.3.5. Krundi hoonestusala piiritlemine - võtta arvesse Keskkonnaameti 08.04.2014 kirjas nr PVV 6-5/14/5045-4 välja toodud seisukohta, et järvepoolne osa kinnistust on metsaga kaetud (Maa-ameti andmetel metsamaa) ja metsamaal ulatub looduskaitseaduse § 38 lg 2 alusel ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini, mis tähendab, et hoonestamine on võimalik väljapoole kalda piiranguvööndit (järvest kaugemale kui 100 m).

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. Lahendada parkimiskorraldus krundisiselt, planeerida minimaalselt vajaminev parkimiskohtade arv;
- 4.4.3. Lahendada transpordikorraldus ja juurdepääs krundile (servituutide vajadus)

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 hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) lahendada lokaalselt või kuni olemasoleva võrguni. Planeeringulahenduses arvestada ning kajastada, et planeeritavale krundile ettenähtud hoonetele antakse kasutusluba pärast tehnolahenduste ja juurdepääsuteede väljaehitamist (st hoonete kasutuslubadele peab eelnema tehnolahenduste ja juurdepääsuteede kasutusluba);
- 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;
- 4.6.4. Tuletõrje veevõtukohtade lahendus ja paiknemine;

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- 4.7.1. Määrata säilitatav ja likvideeritav haljastus; kõrg- ja madalhaljastus;
- 4.7.2. Määrata krundi piirete vajadus;

- 4.7.3. Määrata vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jms);
- 4.7.4. Määrata kuritegevuse riske vähendavad meetmed (sh krundi piirete vajadus, valgustus);
- 4.8. Servituutide vajaduse määramine ja muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused: juurdepääsuteede, tehnovõrkude ja trasside kasutamise tagamine (kitsendused kanda joonistele).
- 4.9. Planeeringu rakendamise võimalused: planeeringuga täpsustada planeeringulahenduste (ehitised, haljastus, tehnovõrgud jne) väljaehitajad ja väljaehitamise ajakava.
- 4.10. Planeeringu koostamisel teha koostööd: kohalik kogukond, huvitatud isikud, tehnovõrkude valdajad, Keskkonnaamet.
- 4.11. Kooskõlastamise vajadus: Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:
- Päästeamet;
 - Keskkonnaamet;
 - Muinsuskaitseamet.

Lisada kooskõlastuste koondtabel, kuhu on märgitud kooskõlastav asutus, kooskõlastaja, kuupäev ja kooskõlastuse viseeringu asukoht.

V DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

Planeeringu eskiislahendus esitatakse Misso Vallavalitsusele ühes eksemplaris järgmises mahus:

- 5.1 eskiislahenduse tiitelleht;
- 5.2 eskiislahenduse seletuskiri;
- 5.3 planeeritava maa-ala lähipiirkonna funktsionaalsete seoste analüüs;
- 5.4 eskiislahendust illustreeriv kaart, mis sisaldab: krundijaotust, hoonestusala, krundi ehitusõigust (krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- 5.5 põhimõttelist liikluslahenduse skeemi ning parkimise lahendust;
- 5.6 põhimõttelist haljastuse lahendust;
- 5.7 planeeringu lähteseisukohad;
- 5.8 planeeringu põhilahenduse .pdf fail.

Planeeringu eskiislahendus esitada mahus, mis võimaldab hinnata kavandatava ruumimuudatuse sobivust ja mõju piirkonnas.

VI 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 illustreerivad vaated olulistest vaatepunktidest. Vaatepunktid kooskõlastatakse planeeringu koostamise käigus kogukonna ja Misso Vallavalitsusega.
- Detailplaneeringu seletuskiri. Planeeringu seletuskirjas esitada planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid, kavandatava tegevuse asukohavaliku põhjendused ning planeeringulahenduse kirjeldused.

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 tingmärkidega koos selgitava tekstilise osaga. Planeeringu joonised ja tekst täiendavad üksteist ning moodustavad ühtse terviku.

VII KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL, AVALIKU VÄLJAPANEKU JA ARUTELU KORRALDAMINE NING DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMINE

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala ja naaberkinnisasjade omanikud, Siksälä ja Kimalasõ küla elanikud, ehitiste omanikud ja teised huvitatud isikud. Detailplaneeringu põhilahendus eskiisi staadiumis esitatakse Misso Vallavalitsusele, kes koostöös planeeringu koostajaga viib läbi vähemalt ühe avaliku arutelu planeeringu lähteseisukohtade ja eskiisilahenduste tutvustamiseks enne detailplaneeringu põhilahenduse kooskõlastamist, et vältida võimalikke hilisemaid planeeringuvaidlusi.

Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise otsuse järgselt viiakse läbi vähemalt üks planeeringut tutvustav avalik arutelu ja avalik väljapanek Planeerimisseaduses ettenähtud korras.

Detailplaneeringu koostamise korraldamise rahastamiseks sõlmitakse Misso Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel kahepoolne leping.

IX VORMISTAMINE

9.1 Koostada detailplaneering digitaalsel topo-geodeetilisel alusplaanil M 1:500 (või M1:1000) vastavalt käesoleva detailplaneeringu lähteülesandele, juhindudes Eesti Vabariigi õigusaktidest.

9.2 Detailplaneeringu koostamisel lähtuda Siseministeeriumi poolt koostatud juhendmaterjalidest: „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“, „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks 2003“.

9.3 Esitada detailplaneeringu eskiisilahendus (seletuskiri, asukohaskeem, hoonestuskava, liiklusskeem ja tehnovõrkude skeem) Misso Vallavalitsusele läbivaatamiseks ja tutvustava avaliku arutelu läbiviimiseks ühes eksemplaris enne detailplaneeringu kooskõlastamist.

9.4 Detailplaneeringu seletuskiri ja joonised esitada Misso Vallavalitsusele kooskõlastamiseks, vastuvõtmiseks, avaliku väljapaneku ja avalikuks aruteluks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Detailplaneeringu lisamaterjalid esitada eraldi köitena (kirjavahetus, kooskõlastused jms) ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt.

9.5 Detailplaneering esitada Misso Vallavolikogule kehtestamiseks neljas eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris digitaalkujul (joonised peavad olema lisatud *pdf* ja *dwg* formaadis) ning detailplaneeringu lisamaterjalid (kirjavahetus, kooskõlastused jms) eraldi köitena paberkandjal kahes eksemplaris.