



PALUPERA VALLAVOLIKOGU

O T S U S

EELNÕU

Hellenurme

20. aprill 2016 nr

Nurmemäe kinnistu (58202:002:0240) detailplaneeringu algatamine

Detailplaneeringu (DP) koostamise algatamise ettepaneku on teinud Palupera valla Nõuni külas asuva Nurmemäe kinnistu (kat tun 58202:002:0240) omanik osühing VEVASI (10608702) juhataste liige Vambola Sipelgas. Maakasutuse sihtotstarve täna on 100% maatulundusmaa, kinnistu pindala 49000m². 2011. aastast kehtiva üldplaneeringu (ÜP) järgselt ei ole planeeringuala määratud kompaktsusega alaks, DP koostamise kohustusega alaks PlanS mõistes. ÜP-ga on määratud ka DP koostamise kohustusega juhud. ÜP järgselt loetakse ÜP muutmiseks maa-alale mingi muu kasutusotstarbe (kõrvalsihtotstarbe) andmine mahus üle 30%. 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 (nt elamumaale kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa või üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe andmine).

Sihtotstarbe muutmise põhiline eesmärk on eraldada planeeringualal elamumaaks ja mäetööstusmaaks määratav maa-ala, jagada kinnistu kruntideks, lahendada kinnistule juurdepääsu võimalus, määrata ehitusõigus, tehnovõrkudega varustus, haljastuse ja heakorra põhimõtted. Elamumaa sihtotstarbega krundile on planeeringu ülesanne määrata hoonestusala. Tuleb arvestada krundil puuduvate tehnovõrkudega. Lähim elektrivarustus on planeeringualale piirneval Turbasoo kinnistul.

Nurmemäe kinnistu ei ole hoonestatud, endisest hoonestusest on planeeringuala elamumaa sihtotstarbega krundil alles põlispuude all vundament (kunagine talukoht). Kõlvikuliselt leidub kinnistul ka looduslikku rohumaad ja kõrghaljastust.

Planeeringualale puudub juurdepääs, olemasolevaid pinnasteid põhiliselt kasutades on tõenäoline juurdepääsu tagamine - näiteks lääne suunas olevat Elva-Kintsli kõrvalmaanteed (nr 22158) mööda, läbides erakinnistutel Mäe-Kriisa (52801:012:0436), Jennuda (58202:002:0193) ja Kollo (58202:002:0213) olevaid erateid.

Mäetööstusmaaks määrataval maa-alal asub aga kohaliku tähtsusega Nõuni liivamaardla (registrikaardi nr 0817) Nõuni liivakarjääris. Tegemist on uue mäeeraldisega, mis valla üldplaneeringus kajastatud. Palupera Vallavolikogu 14.08.2012 menetlustoimingu protokollil kohaselt nõustuti osühingule VEVASI maavara kaevandamisloa andmisega tingimusel, et enne loa kehtima hakkamist lahendatakse liiva transportimiseks karjäärist väljaveotee(de) kasutamise võimalus ja maaüksuse sihtotstarbe muutmise läbi detailplaneeringu kehtestamise.

Nurmemäe maaüksuse piires ei ole muinsuskaitsealasid ega registreeritud kultuurimälestisi. Lähimad kehtestatud DP-d puuduvad.

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, § 77 lõiked 4-6 ja lõike 8, § 81 lõiked 1-3 ja lõike 6, § 82 lõiked 1 ja 3, § 124-128, § 130-131, § 135 lõike 4, § 136, § 142, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 7 lõike 1, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 2 ja arvestades Palupera Vallavolikogu 20.12.2011 otsusega nr 1-1/25 kehtestatud Palupera valla üldplaneeringut ning osahing VEVASI juhatuse liige Vambola Sipelgas 27.03.2017 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlust, Palupera Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Palupera vallas Nõuni külas Nurmemäe kinnistu (kat tun 58202:002:0240) detailplaneering.

1.1 Detailplaneeringu nimetus on Nurmemäe kinnistu detailplaneering.

1.2 Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi maa-ala elumumaa, mäetööstusmaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kruntideks jaotada, sihtotstarvete määramine, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, juurdepääsutee 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.

1.3 Planeeringuala suurus on 4,9 ha, mis moodustab kogu Nurmemäe kinnistu.

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 lõike 5 nõuetele vastav spetsialist, kes on suuteline täitma § 4 lõikes 6 toodud nõudeid.

2. Kinnitada Nurmemäe kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt Lisale 1.

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

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

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

6. Korraldada vähemalt üks detailplaneeringut tutvustav avalik arutelu, väljaarvatud juhul, kui avaliku väljapaneku ajal 30 päeva jooksul ettepanekuid ei tehtud või kui kõikide esitatud ettepanekutega arvestati. Kui avalik arutelu korraldatakse, 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.

7. Otsus jõustub teatavastegemisest.

8. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavastegemisest, 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.

Nurmemäe kinnistu detailplaneeringu

LÄHTESEISUKOHAD

Detailplaneeringu nimetus: Nurmemäe kinnistu detailplaneering.

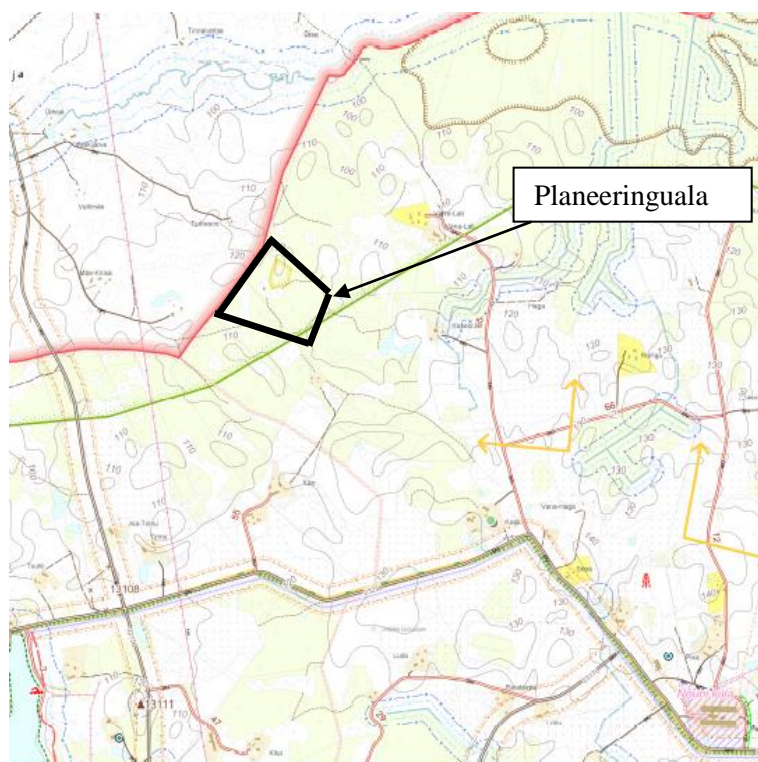
1. Detailplaneeringu algatamise alus

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 elamumaa, mäetööstusmaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kruntideks jaotada, sihtotstarvete määramine, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, juurdepääsutee 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 4,9 ha. Planeeringuala hõlmab Nurmemäe kinnistu (58202:002:0240) tervikut Nõuni külas, Palupera vallas, Valga maakonnas. Elamumaale saab määrata kõrvalotstarbe kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa, kuna tänapäeval on elu- ja äritegevus tihedalt seotud.



Palupera üldplaneeringu kaardi väljavõte

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). DP algatamise ajal on planeeritud anda kruntidele sihtotstarbed järgnevalt: elumumaa (001; E) 25%, mäetööstusmaa (014; Mt) 40% ja maatulundusmaa (metsamajandusmaa, 011; M) 35%;

4.1.3. Planeeringualale planeeritavate 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 (liivakarjäär, olemasolev vundament 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 teede kaitsevöönd jms).

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: hoonestusala siduda krundi piiridega;

4.3.6. Võimaliku alajaama/liitumisühenduse 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;

4.4.4. Kaevandamisel ja kaevise laadimisel ning transportimisel kasutatavate masinate ja mehhanismide hooldamiseks tuleb rajada karjääri territooriumile teenindusplats, kui hooldamist plaanitakse karjääri maa-alal, et vältida kütuse ja õli leket pinnasesse ning põhjavette. Samuti peavad seal olema ka õli kogumise ja tõrje vahendid.

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. Planeeringulahenduses arvestada ning kajastada, et planeeritavale krundile antakse ehitusluba pärast ehituse tööprojekti esitamist ja kasutusluba pärast lahenduste 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 mäetööstusmaa 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 (sh teed, haljastus, tehnovõrgud jne) väljaehitajad ja väljaehitamise seosed. Planeeringus täpsustada kes hakkab liivakarjääri hooldama, kirjeldada karjääri 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:

- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt
- jt Valga Maavanema poolt täiendavalt määratavate asutustega ja isikutega.

Planeeringu koostamisel tuleb teha koostööd võrguvaldajatega jt Valga Maavanema poolt täiendavalt määratavate asutustega ja isikutega. 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 planeerimis põhimõtted 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, väljaarvatud juhul, kui avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ei tehtud või kui kõikide esitatud ettepanekutega arvestati. Avalik arutelu oleks siis vajalik planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks, et vältida võimalikke hilisemaid planeeringuvaidlusi. Detailplaneeringu vastuvõtmise järgselt korraldatakse vähemalt üks planeeringut tutvustav avalik väljapanek kestusega 30 päeva.

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 vajadusel avalikuks aruteluks ühes eksemplaris koos originaaljoonistega ja detailplaneeringu lisamaterjalid eraldi köitena (kirjavahetus, kooskõlastused jms) ühes eksemplaris. Lisaks eraldi lehtedel põhijoonis ja tehnovõrkude joonis (viimased võivad vajadusel olla ka ühel joonisel) ning planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon;

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