

LÄHTESEISUKOHAD

Sanatooriumi tee 4 detailplaneeringu koostamiseks.

1. Detailplaneeringu ala

Detailplaneeringu alana mõistetakse Värskas alevikus Sanatooriumi tee 4, katastritunnus 93401:002:0377 ja osaliselt 18179 Värskas sanatooriumi tee, katastritunnus 93401:002:0356 u 2,5 ha suurust maa-ala.



2. Detailplaneeringu koostamise alus, nimetus ja vajadus

Koostamise aluseks on Setomaa Vallavolikogu 26.03.2020 otsus nr 9.

Planeeringu nimetus: Sanatooriumi tee 4 detailplaneering. Detailplaneeringu koostatakse elamukruntide moodustamiseks, ehitusõiguste määramiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks. Kavandatava tegevusega soovitakse moodustada kaks elamukrunti ning muuta kehtivat Värskas valla üldplaneeringut, kus planeeritav maa-ala on metsamajandusmaa juhtotstarbega, maaüksuste katastrijärgne sihtotstarve on maatulundusmaa.

3. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad planeeringud

3.1 Olemasolev maakasutus ja omand

Kinnistusraamatu andmete järgi on seisuga märts 2020 a maaüksuse andmed järgmised:

Sanatooriumi tee 4 katastritunnus	- 93401:002:0377
Kinnistusregistri kood	- 7785050
Omanik	- Lauri Toomiste 1/2, Kristo Pius 1/2
Pindala kokku	- 23399 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	- maatulundusmaa 100%

18179 Värskas sanatooriumi tee katastritunnus - 93401:002:0356
 Kinnistusregistri kood - 7311350
 Omanik - Eesti Vabariik
 Pindala kokku - 3,20 ha
 Maakasutuse sihtotstarve - transpordimaa 100%

Piirnevad maakasutused planeeringual:

<i>nimi</i>	<i>katastritunnus</i>	<i>sihtotstarve</i>
Sanatooriumi tee 6	93401:002:0146	Maatulundusmaa 100 %
Leili	93401:002:0116	Maatulundusmaa 100%
Sanatooriumi tee 4a	73201:001:0547	Maatulundusmaa 100%
Jakobi	93401:003:0033	Maatulundusmaa 100%
Sanatooriumi tee 2	93401:002:0378	Maatulundusmaa 100%

3.2 Geodeetiline alusplaan ja uuringud

Detailplaneeringu koostamiseks on vajalik geodeetiline mõõdistus. Detailplaneeringu aluskaardiks on geodeetiline alusplaan täpsusastmega m 1:2000, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab katma planeeringualale lisaks ka maanteeala, et saaks kajastada tee laiust, vaatekoridori ja mahasõitu. Alusplaan koostada EH2000 kõrgussüsteemis.

NB! Kaldapiirangu vööndite määramisel on aluseks Maa-ameti kaardirakenduse põhikaart.

3.3 Üldplaneering.

Üldplaneeringuna kehtib Värskas Vallavolikogu 21.07.2006.a määrusega nr 20 kehtestatud Värskas valla üldplaneering, millega saab tutvuda aadressil <https://setomaa.kovtp.ee/kehtivad-uldplaneeringud>

Maakasutuse juhtfunktsioon kehtiva Värskas valla üldplaneeringu alusel – metsamajandusmaa (MM)

Väljavõtte üldplaneeringu seletuskirjast:

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks:

- *Ehitusõiguse võib määrata katastriüksusele, mille minimaalne suurus on 1 ha.*
- *Igale ehitusõigust omavale katastriüksusele võib ehitada ühe ühepereelamu ning kuni viis abihoonet.*
- *Maa sihtotstarve määratakse vastavalt käesoleva üldplaneeringu „Katastriüksuse sihtotstarbe määramine üldplaneeringu alusel“ punktile;*
- *Keskkonnamõjude hindamise vajalikkust hinnatakse vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi seaduses sätestatule;*

4. Insenervõrkude kavandamine

Informatsiooni tehnovõrkude kohta taotleda:

4.1. Elekter – Eeltrilevi OÜ

4.2. Detailplaneeringu koosseisus anda tehnovõrkude valdajate nõudel maksimaalsed vajalikud võimsusnäitajad krundi kohta.

4.3. Planeeringuala piirneb riigimaanteega (18179 Värskas sanatooriumi tee). Planeeringu koostamisel arvestada Maanteeameti 17.02.2020 väljastatud seisukohtadega kirjaga nr 15-2/20/3510-2. Mahasõit riigimaanteel planeerida Sanatooriumi tee 4 ja Sanatooriumi tee 6 kinnistute piirile eeldusel, et Sanatooriumi tee 6 kinnistu omanik on nõus olemasoleva mahasõidu likvideerimisega. Muude võimalike lahenduste puhul teha koostööd Maanteemaetiga.

4.4. Vesi ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt.

5. Detailplaneeringu ülesanded

5.1. Detailplaneeringuga lahendada või määrata:

5.1.1. planeeringuala kruntideks jaotamine;

5.1.2. krundi hoonestusala määramine;

5.1.3. kundi ehitusõiguse määramine, hoonete max ja min nõuded;

5.1.4. ehituslikud tingimused

5.1.5 juurdepääsutee asukoha määramine ja parkimine;

5.1.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted;

5.1.7. kuja määramine;

5.1.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad;

5.1.9. veevarustus (sh. tuletõrje veevarustus), kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž,

5.1.10. Elektri- ja soojavarustus;

5.1.11. kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;

5.1.12. vajadusel müra-, vibratsiooni-, saasteriski ja muude keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;

5.1.13. servituutide seadmine ja kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;

5.1.14. ettepanek koos põhjendustega kehtiva üldplaneeringu muutmiseks;

5.1.15. Planeeringu elluviimise kava.

6. Piirangud planeeringualal

6.1. Kinnistule ulatuvad III kategooria katsealuste liikide elupaigad rabakonn, tiigikonn). Planeerimisel tuleb arvestada liikide seisundi säilimise vajadusega.

6.2. Kinnistul on II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad (tiigilendlane, pargi-nahkhiir, veelendlane, suurvidevlane, põhja-nahkhiir, hõbe-nahkhiir). Planeerimisel tuleb vältida nahkhiirte elupaikade hävitamist.

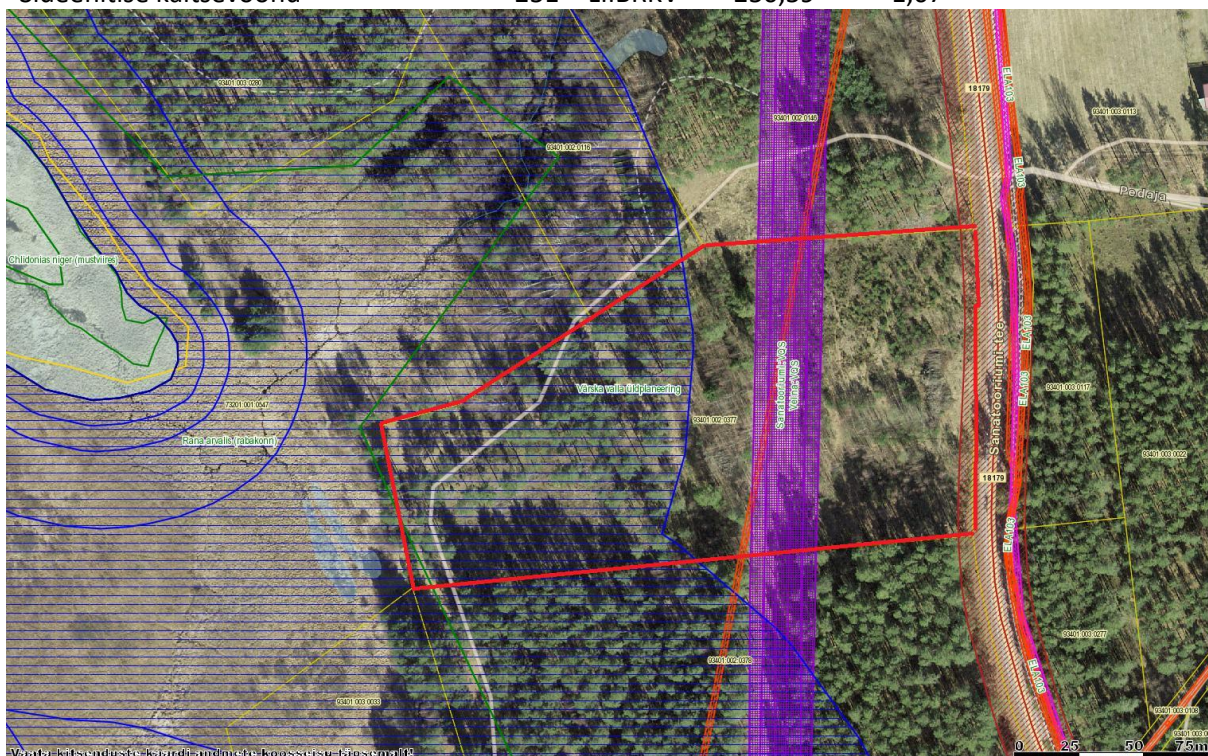
6.3. Kehtivatest looduskaitsealistest piirangutest ja kitsendustest ulatuvad planeeringualale Peipsi-, Pihkva- ja Lämmijärve kalda piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd. Järve kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini, st 200 m põhikaardile kantud veepiirist. Tuleb lähtuda, et kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Väljavõtte Maa-ameti kaardirakendusest kitsenduste kohta:

ULATUSE_NIMETUS	ULATUS	KLASS	ühisosa m2	ühisosa %
Ranna või kalda piiranguvöönd	9795	RAND	9794,79	41,86

Avalikult kasutatava tee

kaitsevöönd	627	TEEKV	627,48	2,68
Elektripaigaldise kaitsevöönd	2427	ELPKV	2427,1	10,37
Elektripaigaldise kaitsevöönd	2426	ELPKV	2425,78	10,37
Sideehitise kaitsevöönd	251	LIIBRKV	250,59	1,07



7. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostmisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ette nähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ette nähtud nõudeid (PlanS § 142 lg 2) PlanS § 9 kohaselt on planeerimismenetlus avalik ning planeerimisalase tegevuse korraldajal tuleb avalikkust planeerimismenetlusest arusaadavalt teavitada, menetlusele piisavalt kaasata ning korraldada planeeringu koostamise käigus planeeringu tutvustamiseks avalikke väljapanekuid ja avalikke arutelusid. PlanS § 142 lõike 4 alusel on valdkonna eest vastutaval ministril õigus määrata täiendavaid isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha koostööd või keda tuleb koostamisse kaasata.

Koostöö tegijad	kaasatavad
Rahandusministeerium	Sanatooriumi tee 6 omanik Rein Lehtmet
Kaitseministeerium	Leili maaüksuse omanik Leili Vösokovskaja
Keskkonnaamet	Sanatooriumi tee 4a omanik (Maa-amet)
Maanteeamet	Jakobi maaüksuse omanik Aleksandra Jõema
Päästeamet	Sanatooriumi tee 2 omanikud Elvo Saar, Aivo Saar
Elektrilevi OÜ	
Politsei- ja Piirivalveamet	

Kui planeeringulahenduse koostamise käigus ilmneb, et planeeringu lahendus puudutab mõnda teist valitsusasutust, organisatsiooni, elanikke esindavat mittetulundusühingut või sihtasutust, tehnovõrkude ja -rajatiste valdajat, siis asutakse nendega koostööd tegema või

kaasatakse puudutatu koheselt planeeringu koostamisse. Samuti kaasatakse koostamisse kõiki füüsilisi ja juriidilisi isikuid, kes avaldavad soovi olla kaasatud.

8. Detailplaneeringu vormistamine

8.1 Vormistamine

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonisest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Planeeringu koostamisel lähtuda PlanS § 8-12 sätestatud planeerimise põhimõtetega.

8.2.Planeeringu seletuskirjas esitatakse:

8.2.1.Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed (asukoht, suurus, maa kasutamise sihtotstarve, senised kokkulepped, planeeringualal olevad või sellele ulatuvad kitsendused, olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed(hoonestus, rajatise, haljastus jm.);

8.2.2. planeerija ja planeeringu koostamises osaleva muu eriteadmistega isiku andmed (nimi, pädevust tõendav dokument) ning planeeringu koostamise korraldaja andmed;

8.2.3. planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused;

8.2.4. planeeringu koostamise eesmärk ja planeeringulahenduse kirjeldus eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus üldplaneeringule;

8.2.5. planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused ning planeeringulahenduse sobivus antud alale;

8.2.6. planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks;

8.2.7. planeeringu elluviimise võimalused, elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord;

8.2.8. planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed;

8.2.9. andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta;

8.2.10. muu vajalik teave.

8.3. Planeeringu jooniste digitaalsed kihid koostada L-EST97 koordinaatsüsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis.

8.4. Planeeringu jooniste digitaalsete kihtide hulgas tuleb eristada planeeringulahenduse kehtestatud kihid alusandmetest ja teistest esitlemiseks vajalikest kihtidest.

8.5. Detailplaneeringuga määrata krundi hoonestusala, piiritledes krundi osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatise. Näidata säilitatav/rajatav hoonestus.

8.6. Hoonetele esitatavad ehituslikud nõuded esitada planeeringu põhijoonisel ja seletuskirjas. Joonisel esitada ehitusõigus planeeritava krundi peal tabelina. Seletuskirjas määrata ehitamise aegsed tingimused. Krundi ehitusõiguses määrata:

8.6.1. määrata krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed ja katastriüksuse sihtotstarve;

8.6.2. määrata kavandatavate hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;

8.6.3. määrata kavandatavate hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;

8.6.4. määrata kavandatavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus meetrites.

6.7. Määrata ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.

8.8. Planeeringuga lahendada ala tuletõrje veevajadus arvestades EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ tingimustega.

8.9. Planeeringu jooniste esitluskujud koostada mõõtkavas M 1:500. Joonistele märgitakse planeeringu nimetus, joonise nimetus, mõõtkava, koostamise kuupäev, planeeringu koostamise korraldaja, planeerija ja asjakohasel juhul planeeringu koostamises osaleva muu eriteadmistega isiku nimi.

8.10. Tehnovõrkude joonisel näidata olemasolevad ja planeeritavate hoonete ja rajatiste

toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, vajalikud liiniservituudid ja kaitsevööndid.

Üksnes piisava loetavuse korral võib tehnovõrgud kanda planeeringu põhijoonisele.

8.11. Detailplaneeringu koostamisega seotud dokumendid vormistada planeeringu lisana.

9. Planeeringu ajakava:

Planeeringu orienteeruva ajakava koostamise aluseks on planeerimisseadus, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus ning haldusmenetluse seadus. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu ajakava on koostatud võimalikult parima koostöö korral erinevate osapooltega. Ajakava on esialgne ja sellesse võib tulla muudatusi, mis sõltuvad üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlustoimingute kestvusest. Ajakava on väljatöötatud PlanS toodud menetluse põhjal ning arvestatud on maksimaalse lubatud ajaga.

Koostamise etapp	Eeldatav aeg
KSH eelhindangu koostamine	Veebruar 2020
Detailplaneeringu algatamine	märts 2020
Lähteseisukohtade koostamine ja seisukoha küsimine (PlanS § 81, § 142 lg 6, KeHJS § 33lg 6)	aprill 2020
Lähteseisukohtadele laekunud ettepanekute läbivaatamine, muudatuste tegemine ja avalikustamine valla veebilehel	aprill -mai 2020
Planeerija leidmine	Aprill-mai 2020
Planeeringu eskiisi koostamine ja korraldaja poolne materjalide ülevaatamine	Mai-august 2020
Planeeringu eskiisi avalik väljapanek, avalik arutelu, tulemustega arvestamine, materjalide korrigeerimine (PanS § 82, 83, 84)	August-oktoober 2020
Planeeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks ja nende alusel materjalide korrigeerimine (PlanS 85)	Oktoober-detsember 2020
Planeeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine (PlanS § 86)	Jaanuar 2021
Avaliku arutelu korraldamine (PlanS §87, 88)	Märts 2021
Avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul laekunud arvamuste läbi töötamine, materjalide korrigeerimine (PlanS § 89)	Märts-mai 2021
Planeeringu esitamine heakskiitmiseks valdkonna eest vastutavale ministrile (PlanS § 89)	juuni 2021
Planeeringu kehtestamine (PlanS § 91)	august 2021

10. Setomaa Vallavalitsus kooskõlastab detailplaneeringu järgmiste valitsusasutustega:

10.1 Päästeamet;

10.2.Keskkonnaamet;

10.3.Rahandusministeerium;

- 10.4. Maanteeamet;
- 10.5. Kaitseministeerium;
- 10.6. Politsei- ja Piirivalveamet;
- 10.7. Maa-amet
- Tehnovõrkude valdajatega vastavalt väljastatavatele tingimustele:
- 10.8. Elektrilevi OÜ;
- 10.9. Elisa Eesti AS

11. Detailplaneeringu esitamine

Planeering esitada Setomaa Vallavalitsusele ühes eksemplaris paberkandjal vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamiseks. Peale avaliku väljapaneku käigus tehtud ettepanekute sisseviimist (vajadusel) esitada planeering kahes või enamas (vastavalt tellija ja planeerija kokkuleppele) identses eksemplaris paberkandjal ja arvutivälisel andmekandjal ning digitaalselt allkirjastatud planeeringu materjalid digikonteineris mis peale planeeringu kehtestamist jäävad Setomaa Vallavalitsuse arhiivi.

11.1. Detailplaneeringu eelnõu esitatakse enne avaliku väljapaneku korraldamist, kooskõlastamist ja arvamuse küsimist, vastuvõtmist ning kehtestamist Setomaa Vallavalitsusele tutvumiseks ja vajadusel korrektuuride tegemiseks elektrooniliselt e-postiga.

11.2. Planeering esitatakse allkirjastatult.

11.3. Detailplaneeringu eelnõu esitatakse avaliku väljapaneku korraldamiseks elektrooniliselt ühes digikonteineris ning kahes eksemplaris paberkandjal.

11.4. Kooskõlastamiseks esitatakse planeering elektrooniliselt ühes digikonteineris.

11.5. 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.

11.6. Kehtestamiseks esitatakse planeering elektrooniliselt (joonised dwg/dgn/shp ja pdf formaadis, seletuskiri doc ja pdf formaadis, faili nimed sisuga kooskõlas) ning paberkandjal kahes eksemplaris. Kehtestamiseks esitamisel peab planeering vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestatud nõuetele. Eraldi köitena/kaustana esitatakse 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 ja olema ajaliselt järjekorras.

11.7. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu puhul esitatakse muutmissettepanekut sisaldav üldplaneeringu andmekiht, joonis ja/või seletuskiri.

Lähteseisukohad koostas:

Erika Joonas
Majandus- ja arendusosakonna juhataja