

Barruse detailplaneeringu muudetud L Ä H T E S E I S U K O H T

1. Lähteseisukoha koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija:

AS Barrus (volitatud esindaja Andres Linnasaar), detailplaneeringu algatamise taotlus 07.04.2015, detailplaneeringu ala täiendamise avaldus 07.05.2015, detailplaneeringu ala muutmise avaldus 04.04.2017.a.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Planeeringu eesmärgiks on maa sihtotstarve muutmine, kruntide ehitusõiguse, tehnovõrkude, – rajatiste ning transpordimaa asukoha ja liikluskorralduse ning kujade määramine, Võru valla üldplaneeringu muutmine.

Planeeritavate alade kogu pindala on 22,4 ha. (Barruse maaüksused 12,12 ha ja 0,3 ha, Väike-Barruse maaüksus 0,502 ha, Liisu maaüksus 1,53 ha, Üla-Barruse maaüksus 2,7 ha, Aiva 1,9651 ha, Kraavi maaüksused 2,26 ha ja 1 ha.)

Andmed maaüksuste ja planeeringuala kohta (seisuga 07.04.2017.a.):

Barruse maaüksused (katastritunnus 91801:001:0238) pindalaga 12,12 ha, millest ehitiste all 2,1562 ha, õuemaad 11,39 ha, muu maad 0,73 ha, s.h. veealune maa 0,23 ha – maaüksuse sihtotstarve tootmismaa. (katastritunnus 91804:004:0852, tiigid) pindalaga 0,3 ha, millest looduslik rohumaa 0,19 ha, muu maa 0,11 ha, s.h. veealune maa 0,11 ha – maaüksuse sihtotstarve tootmismaa.

Väike-Barruse maaüksus (katastritunnus 91804:004:0426) pindalaga 0,502 ha, millest haritavat maad 0,4943 ha, muu maa 0,007 ha- maaüksuse sihtotstarve tootmismaa.

Liisu maaüksus (katastritunnus 91804:004:0248) pindalaga 1,53 ha, millest haritavat maad 1,53 ha – maaüksuse sihtotstarve elamumaa.

Üla-Barruse maaüksus (katastritunnus 91801:001:0242) pindalaga 2,7 ha, millest haritav maa 1,56 ha, looduslik rohumaa 0,05 ha, metsamaa 0,08 ha, muu maa 1,01 ha, s.h. veealune maa 0,04 ha – maaüksuse sihtotstarve maatulundusmaa.

Aiva maaüksus (katastritunnus 91804:004:0195) pindalaga 1,9651 ha, millest looduslik rohumaa 0,1922 ha, metsamaa 1,1358 ha, muu maa 0,6371 ha, s.h. veealune maa 0,022 ha – maaüksuse sihtotstarve maatulundusmaa.

Kraavi maaüksused (91804:004:1073) pindalaga 2,26 ha, haritav maa – maaüksuse sihtotstarve maatulundusmaa. (91804:004:1072) pindalaga 1 ha, millest haritav maa 0,63 ha, looduslik rohumaa 0,34 ha, muu maa 0,03 ha, s.h. veealune maa 0,03 ha – maaüksuse sihtotstarve maatulundusmaa.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

3.1 Võru valla ehitusmäärus (Võru Vallavolikogu määrus nr 20 10.11.2010.a.) kätte saadav Võru valla koduleheküljel www.voruvall.ee).

3.2 Võru maakonnaplaneering ja teemaplaneeringud.

3.3 Võru valla üldplaneering.

3.4 Planeerimisestatus (kehtivusega 23.03.2014 – 30.06.2015)

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.

Planeeringuga esitada:

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- 4.1.1 planeeritava ala piir; krundipiirid;
- 4.1.2 maaüksuste 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 iseloomustavad muud andmed (maaparanduskraavid, naaberkruntidele juurdepääsu teed jne);
- 4.1.6 kinnistute geoloogiline iseloomustus;
- 4.1.7 maaüksustel kehtivad kitsendused.

4.2. Planeeringuala funktsionaalsed seosed:

lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, millega oleks tagatud kõikidele kruntidele juurdepääs ja välistatud hilisemad vaidlused teekasutuse osas.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

Maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne maaüksuste pindala ja sihtotstarbed ning planeeringu järgsed kruntide pindalad ja kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud alad).

4.4. Krundi ehitusõigus:

- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarbed;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil, arvestades normikohaste kujadega;
- 4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus;
- 4.4.5. määrata ehitiste üldised asukoha-ja arhitektuurinõuded;
- 4.4.6. esitada haljastuse ideelahendus, näidates säilitatava metsa ja projekteeritav haljastus;
- 4.4.7. krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda krundi piiridega.

4.5. Liiklus:

- 4.5.1. näidata kruntidelt väljasõitude soovitavad asukohad, vajadusel määratlada krundi osad, kuhu on keelatud väljasõit rajada;
- 4.5.2. esitada piirkonna liikluskorralduse ettepanek- kruntidele pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele.

4.6. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted:

- 4.6.1. säilitatav ja likvideeritav haljastus;
- 4.6.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: planeeritav haljastus anda proportsioonis hoonestusaladega;
- 4.6.3. kruntide piirete vajadus: vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jmt).

4.7. Ehitistevahelised kujud:

vastavalt 02.06.2015 vastu võetud Majandus- ja taristuministri määrusele nr 54 "Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded", koos viitega seadusandlikule aktile.

4.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

- 4.8.1. olemasoleva olukorra iseloomustus;
- 4.8.2. planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, heitvee ja sademetevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni olemasoleva võrguni;
- 4.8.3. lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel – tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;
- 4.8.4. vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

- 4.8.5. tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
- 4.8.6. tehnovõrkude koondtabel (nende planeeringu algamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud).

4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks:
lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

4.10. Arhitektuurinõuded ehitistele:
Nõuded planeeritavatele hoonetele:
lubatud kõrgus (max);
krundi maksimaalne täisehitusmaht;
välisviimistluse materjalid: arvestada piirkonna ehitustraditsioonide ja välispildiga.

4.11. Servituutide vajaduse määramine - juurdepääsuteede, tehnovõrkude kasutamise tagamiseks.

4.12. Kooskõlastamise vajadus:

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

1. Planeeringualaga piirnevate kinnisasjade omanikelt;
MÜ Ööbikuoru
MÜ Taneli
MÜ Silmaonu
MÜ Mäeotsa
MÜ Laanemäe
MÜ Teeveere
MÜ Hindo
MÜ Rehemäe
MÜ Lepiku A-11
MÜ Lohu
Riigimetsa Majandamise Keskus - Võru metskond 104
Maanteeamet – Umbsaare tee 25146
2. Täiendavate kooskõlastuste vajadused;
Maanteeamet
Keskkonnaamet
Põllumajandusameti Võru keskus
Tehnovõrkude valdajad
Võru Vallavalitsus
Päästeamet

Viia läbi vähemalt üks planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav arutelu ning avalik arutelu.

5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised

- 5.1. Situatsiooniskeem, M 1:10 000;
- 5.2. Olemasolev olukord, M 1:1000;
- 5.3. Planeeringu põhikaart, 1:1000;
- 5.4. Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1:1000;
- 5.5. Tehnovõrkude planeering, M 1:1000;
- 5.6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:2000.

Lisada planeeritud elamuala perspektiivvaated.

6. Vormistamine

- 6.1 Koostada detailplaneering digitaalsel topo-geodeetilisel alusplaanil M 1:500 (või M1:1000) vastavalt käesoleva detailplaneeringu lähteülesandele, juhindudes Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 6.2 Esitada detailplaneeringu eskiis (seletuskiri, detailplaneeringu ala kontaktvööndi funktsionaalsete ja ehituslike seoste skeem M:2000, hoonestuskava, liiklusskeem ja tehnovõrkude skeem) Võru Vallavalitsusele läbivaatamiseks ühes eksemplaris enne detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavat avalikku arutelu.
- 6.3 Esitada eskiislahenduses ning detailplaneeringus vähemalt üks detailplaneeringu lahendusi illustreeriv joonis, et muuta planeering avalikustamisel ja otsustamisel osalejatele arusaadavamaks.
- 6.4 Esitada detailplaneering koos nõutavate kooskõlastustega Võru Vallavalitsusele kahes eksemplaris menetlemiseks ning peale seadusjärgse menetluskorra läbimist neljas eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris elektronkandjal kehtestamiseks.

7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine

Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt Võru Vallavolikogu 11.10.2010.a määrusega nr 20 "Võru valla ehitusmäärus" sätestatud korrale.

Detailplaneeringu koostamise finantseerimiseks sõlmitakse Võru Vallavalitsuse ja AS Barrus`e vahel leping.

Võru Vallavalitsus

AS Barrus

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/