

## LÄHTESEISUKOHAD

### Obinitsa järve ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks

21.12.2012

#### 1. Detailplaneeringu eesmärk

Obinitsa järve ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on reformimata riigimaa taotlemine munitsipaalomandisse, olemasoleva energia paremaks ärakasutamiseks kaaluda hüdroelektrijaama rajamist Obinitsa järve, planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi ehitusõiguse määramine, krundi hoonetusala piiritlemine, tänava maa-ala ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, kujade määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine, servituutide vajaduse määramine, vajadusel ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeritava ala suurus on ca 46,0 ha. Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste projekteerimisel.

Obinitsa järv on avalikult kasutatav veekogu. Looduskaitseala ja Natura 2000 ala ei ole. Planeeringu visiooni kohaselt on Obinitsa järve äärde kavandatud suplusrand, koos atraktsioonidega (vee- ja lumelaua kaabelsüsteem, palliväljakud, sportimise atraktsioonid, atraktsioonid lastele), riietuskabiinid, tualett, teenindushoone mille kõrgeim maht on nihutatud hoonetemahu keskele ning maksimaalseks hoone kõrguseks on määratud 5 meetrit, paadikuur inventari hoidmiseks, kolm silda (millest üks on mõeldud randa suplejatele, teine veesõidukitele paadikuuri juurde ja kolmas sild Palu kinnistule). Planeeringus näha ette juurdepääsutee randa.

Planeeringualasse jäävale Palu kinnistule on kavandatud Klisitina küla poolsesse ossa kämpingud (ca 6 tk), kaks teenindushoonet (üks ühekorruseline ja teine kahekorruseline), saun ja sild. Planeeringus näha ette juurdepääsutee kinnistule, parkimine lahendada kinnistu siseselt.

#### 2. Andmed planeeritavale alale jäävate kinnistute kohta

Lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve	Omanik
Kundi	46001:001:0117	2,79	maatulundusmaa 100%	Meeta Vahermets
Palu	46001:001:1941	7,26	maatulundusmaa 100%	Raili Riitsaar
Kõometsa	46001:002:0671	27,4	maatulundusmaa 100%	Ami Kiisk ja Sinaida Viksi
25130 Kääpa-Obinitsa-Võmmorski-Petseri tee L1	46001:002:0800	3,98	transpordimaa 100 %	Lõuna Regionaalne Maanteeamet

#### 3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud

3.1. Meremäe valla üldplaneering, AS Entec, kehtestatud Meremäe Vallavolikogu 25. juuni 1999. a määrusega nr 14 „Meremäe valla üldplaneeringu kehtestamine“;

3.2. Võru maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, Võru Maavalitsus 2005, kehtestatud Võru maavanema 02. detsembri 2005. a korraldusega nr 1.1-1/196.

Informatsiooni eelpool nimetatud materjalide kohta annab Meremäe Vallavalitsuse maanõunik tel 7856635.

#### **4. Kitsendused**

4.1. Planeeritav maa-ala jääb osaliselt Obinitsa järve ranna ja kalda piiranguvööndisse (100 m) ja ehituskeeluvööndisse (50m), kallasraja laius on 4 meetrit. Arvestada looduskaitseadusest tulenevate nõuetega.

4.2 Planeeritav maa-ala jääb osaliselt 25130 Kääpa-Obinitsa-Võmmorski- Petseri tee L1 tee kaitsevööndisse. Arvestada teeseadusest<sup>1</sup> tulenevate nõuetega.

4.4. Üldplaneeringus on planeeritav ala määratud kui looduslik puhkehaljasmaa ja hoiumets.

4.5. Hüdroelektrijaama kavandamiseks koostada keskkonnamõjude strateegilise hindamine (KSH).

#### **5. Geodeetiline alusplaan**

Geodeetilised alusplaanid puuduvad v.a Palu kinnistu osaline geodeetiline alusplaan (KURMIK PROJEKT OÜ 30.05.2012).

Detailplaneeringu käigus koostada geodeetiline alusplaan planeeringuala kohta, kus toimub reaalne planeerimisalane tegevus.

Geodeetilised alusplaanid koos olemasoleva olukorraga lisada detailplaneeringule nii paber kandjal kui ka digitaalsel infokandjal.

#### **6. Nõuded koostatavale planeeringule**

Detailplaneering koostada vastavalt Planeerimisseadusele ja Meremäe Vallavolikogu 25. september 2003. a määrusele nr 18 „Meremäe valla ehitusmäärus“.

Planeeringus esitada:

6.1. olemasoleva olukorra iseloomustus:

- planeeritava ala krundi piirid
- maa kasutamise sihtotstarve (sihtotstarbed )
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht
- olemasolev situatsioon (naaberkruntidele juurdepääsu teed, supluskoht, olemasolevad tehnovõrgud ja –trassid jne).

6.2. planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed:

- naaberkinnistute kontaktvööndi funktsionaalsed seosed,
- naaberkinnistutel olemasolevate ja planeeritavate ehitiste ja -rajatiste mõjud planeeringualale
- planeeritavate ehitiste ning planeeringualalt väljuvate ehitiste mõju ja muud mõjud naaberkinnistutele
- lähiümbruses olemasolev ja planeeritav liiklusskeem

6.3. ehitusõigused:

- maa kasutamise sihtotstarbed
- supelranda teenindama on lubatud üks põhihoone ja kuni kolm abihoonet
- Palu kinnistule on lubatud kaks teenindushoonet, saun ja kuni 10 kämpingut
- suurim lubatud ehitusalune pindala määrata planeeringuga
- krundi täisehituse % määrata planeeringuga
- ehitiste vahelised kujud vastavalt kehtestatud nõuetele (ehitistele ja selle osadele

esitatavad nõuded) koos viitega seadusandlikule aktile

- üldised arhitektuurinõuded ehitistele:
- ehitiste kavandamisel arvestada materjalide ja värvide valikul loodusesse (maastikku) sobivaid materjale ja värve
- katuse kaldenurgad 30-45° (kämpingutel võib erineda)
- ehitiste suurim lubatud kõrgus supelranda teenindavatel ehitistel 5m
- Palu kinnistule on lubatud üks kahekorruline teenindushoone, üks ühekorruline teenidushoone, saunal ja kämpingutel on lubatud suurim kõrgus 5m
- katuse harjajoon ja katuse kalde suund määrata planeeringuga
- vee- ja lumelaua kaabelsüsteemi mastide kõrgused kuni 13 m

6.4. juurdepääsuteed, mahasõidud maanteelt, parkimiskorraldus jms:

- juurdepääs krundile lahendada olemasoleva mahasõidu kaudu (46000163 Muuseumitarõkoolimaja teelt) või näha planeeringu ette uus mahasõit 25130 Kääpa-Obinitsa-Võmmorski-Petseri teelt L1. Juurdepääs Palu kinnistule lahendada olemasoleva mahasõidu kaudu (4600161 Pilpaküla - Pilve - Nurm – Küppar)
- tagada ohutus vee- ja lumelaua kaabelsüsteemi kasutamisel
- parkimiskorralduse lahendamisel planeerida minimaalselt vajaminev parkimiskohtade arv
- esitada piirkonna liikluskorralduse ettepanek

6.5. servituudid:

- planeeringuga määrata servituutide seadmise vajadus

6.6. tehnovõrkude ja rajatiste asukohad:

- suplusranda teenindavale hoonele planeerida liitumine ühisveevõrgiga ja lokaalne kanalisatsioon. Palu kinnistule planeerida lokaalne veevarustus ja kanalisatsioon
- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, heitveed, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni olemasoleva võrguni. Vajadusel näidata tehnovõrkude etapiline lahendus.
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel
- tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad
- vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine

6.7. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus (raadamine)
- määrata vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine jms)

6.8. keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks:

- lahendada jäätmekäitluse korraldamine
- analüüsida planeeritava tegevusega kaasnevat mõju keskkonnale
- analüüsida planeeritava tegevusega kaasnevat mõju turismipiirkonna esindulikkusele.

6.9. muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused :

- vajadusel koostada kitsenduste kaart

## **7. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised**

Detailplaneeringu koosseisus esitada:

- 7.1. olemasolev olukorra joonis M 1:500
- 7.2. tehnovõrkude joonis M 1:500
- 7.3. planeeringu põhijoonis M 1:500
- 7.4. seletuskiri

Detailplaneeringu koosseis peab vastama planeerimisseaduses esitatud nõuetele. Detailplaneeringus tuleb planeerimis põhimõtted esitada graafilisel kujul selgesti loetavate tingimärkidega koos selgitava tekstilise osaga.

## **8. Planeeringu koostajal taotleda täpsustav informatsioon, tehnilised tingimused ja kooskõlastused:**

Maanteeameti Lõuna regioon	Jüri 18, Võru linn 65608
Lõuna-Eesti Päästkeskus	Räpina mnt 20a , Võru linn 65606
OÜ Elektrilevi	Vilja 14a, Võru linn 65606
Meremäe Vallavalitsus	Meremäe vald, Meremäe küla, 65602
Keskkonnaamet	Karja 17a, Võru linn 65608
Tehnilise Järelevalve Amet	Sõle 23a , Tallinn 10614

## **9. Koostöö detailplaneeringu koostamisel**

9.1. Meremäe Vallavalitsus koostöös detailplaneeringu koostajaga kaasab planeerimisprotsessi planeeritava maa-ala ja naaberkinnisasjade omanikud, vallakodanikud, tingimusi väljastanud ametkondade esindajad ja teised asjast huvitatud isikud vastavalt planeerimisseaduses sätestatud korrale.

9.2. Planeeringu koostaja viib enne detailplaneeringu vastuvõtmist koostöös vallavalitsusega läbi vähemalt ühe eskiislahendusi tutvustava arutelu planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks ning selgitamiseks. Arutelu korraldamiseks esitada planeeringu lähtesiesukohad ja eskiislahendus vallavalitsusele ühes eksemplaris.

## **10. Detailplaneeringu kooskõlastamine**

Detailplaneering esitatakse Meremäe Vallavalitsusele.

Detailplaneering kooskõlastatakse enne Meremäe Vallavalitsusele esitamist kõigi tehnilisi tingimusi väljastanud tehnovõrkude valdajatega, Lõuna-Eesti Päästkeskusega.

Kooskõlastused võtta kahele detailplaneeringu eksemplari vastavale joonisele. Avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud muudatuste korral põhilahenduses on vaja korrata kooskõlastamist isikutega, keda muudatus puudutab.

Meremäe Vallavalitsus kooskõlastab detailplaneeringu Keskkonnaameti, Tehnilise Järelevalve Ametiga.

## **11. Detailplaneeringu avalikustamine**

Vastuvõetud detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab Meremäe Vallavalitsus koos planeeringu koostajaga.

## **12. Detailplaneeringu esitamine**

12.1. Detailplaneering esitada Meremäe Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avalikustamiseks paber kandjal kahes eksemplaris koos planeeringu lahendust illustreeriva joonisega, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest. Lisaks tuleb esitada planeeringu joonised \*.pdf failina ning dokumentatsioonikaust.

12.2. Meremäe Vallavalitsusele kehtestamiseks esitada detailplaneering paber kandjal neljas eksemplaris ning planeeringu lisade kaust ühes eksemplaris. Esitada kõik planeeringu materjalid digitaalselt \*.dgn või \*.dwg failidena.

12.3. Eksemplariid jaotatakse järgnevalt:

2 arhiivinõuetele vastavalt vormistatud eksemplari;

1 eksemplar Võru Maavalitsusele;

1 eksemplar Võru Katastribüroole.

Rein Järvelill  
Vallavanem