



## ELVA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Elva

22. aprill 2019 nr 1-3/121

### **Rannu alevikus Järve tee 1 kinnistu Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamine**

#### *Asjaolud ja menetluse käik*

Rannu Vallavolikogu 14.12.2016 otsusega nr 45 algatati Rannu alevikus Järve tee 1 kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamine, kinnitati lähteseisukohad ning otsustati jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringu koostamist taotles Järve tee 1 kinnistu omanik, eesmärgiga muuta kinnistu sihtotstarve osaliselt elamumaaks ja saada ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Rannu Vallavalitsus sõlmis 16.12.2016 detailplaneeringu koostamise tellimise ja finantseerimise lepingu, mille kohaselt tellis detailplaneeringu koostamise Rannu Vallavalitsus ja koostamist finantseeris Järve tee 1 kinnistu omanik.

Planeeritav ala asub Rannu alevikus Elva-Rannu tee nr 22160 ja Rannu puistee nr 22165 teede ristumiskoha vahetus läheduses ning hõlmab Järve tee 1 kinnistut (edaspidi planeeringuala). Järve tee 1 kinnistu (66601:008:0168) maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, pindala 21248 m<sup>2</sup>. Planeeringuala on hoonestamata, ala läbivad Ubesoo oja (Konguta peakraav) ning keskpinge elektriõhukaablid.

Detailplaneeringu koostamisele on kohaldatud üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust, kuna detailplaneeringuga tehakse ettepanek Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringu muutmiseks. Koostööle ja kaasamisele on kohaldatud detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Elva Vallavolikogu 13.02.2018 otsusega nr 46 võeti detailplaneering vastu ja korraldati avalik väljapanek 01.03.2018 kuni 30.03.2018 Elva Vallavalitsuses ja Rannu teenuskeskuses. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi ei esitatud, mistõttu avalikku arutelu ei korraldatud.

Elva Vallavalitsus (edaspidi vallavalitsus) esitas Keskkonnaametile 26.02.2018 taotluse nr 6-1/8-5 Ubesoo oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks detailplaneeringu joonisel nr 4 näidatud ulatuses.

Keskkonnaamet andis 25.05.2018 kirjaga nr 7-13/18/2921-3 nõusoleku Ubesoo oja ehituskeeluvööndi vähendamiseks küsitud ulatuses.

Detailplaneeringu menetlusetappidest on teavitatud naaberkinnistute omanikke ja avalikkust, detailplaneering on koostatud koostöös määratud asutuste ja isikutega ning kooskõlastatud järgmiste asutuste poolt:

- Põllumajandusamet 04.10.2017;
- Maanteeamet 25.10.2017;
- Keskkonnaameti Lõuna regioon 28.11.2017;
- Päästeameti Lõuna päästekeskus 31.10.2017;

- OÜ Elektrilevi 06.01.2018.

Vallavalitsus esitas 06.11.2018 kirjaga nr 6-1/8-9 detailplaneeringu heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile. 14.12.2018 saadetud vastuskirjas nr 14-11/8469-2 juhtis Rahandusministeerium tähelepanu detailplaneeringu heakskiidu andmist välistavatele puudustele, seoses detailplaneeringu tellimise, finantseerimise ning vormistamisega. Vallavalitsus esitas 04.01.2019 kirjaga nr 6-1/8-11 Rahandusministeeriumile vastava selgituse ning 12.02.2019 korrigeeritud detailplaneeringu.

Planeerimisseaduse § 142 lg 5 ja § 90 lg 2 alusel andis Rahandusministeerium 21.02.2019 kirjaga nr 14-11/8469-4 heakskiidu detailplaneeringule ning tegi kohalikule omavalitsusele ettepaneku detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks ja selle kehtestamise üle otsuse tegemiseks.

### *Planeeringulahendus*

Järve tee 1 katastriüksus jagatakse kaheks krundiks:

POS 1 – planeeringujärgse pindalaga 4157 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarbega 100% elamumaa (E);  
POS 2 – planeeringujärgse pindalaga 17086 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarbega 100% maatulundusmaa (M).

Detailplaneeringuga antav ehitusõigus:

POS 1 – hoonete suurim lubatud arv 4 (1 põhihoone, 3 abihoonet), hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku 500 m<sup>2</sup>, hoonete suurim lubatud kõrgus põhihoonel 9 m ning abihoonel 5 m, hoonestusala on esitatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“, hoonete arhitektuurinõuded on antud planeeringu seletuskirjas;

POS 2 – ehitusõigust ei määrata.

Liiklus- ja parkimiskorraldus: Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult kasutatavalt riigiteelt nr 22165, Rannu puiestee (liikluspinna nimega Järve tee). Parkimine lahendatakse krundi siseselt.

Tehnovõrkude lahendus: POS 1 krundi veevarustus tagatakse rajatava puurkaevu abil, reovesi kogutakse kogumismahutisse või lahendatakse septiku ja imbväljakusüsteemiga (või imbkraavid). Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 247519, liitumiskilp planeeritakse POS 1 krundi piirile planeeritud juurdepääsu vahetusse lähedusse. Soojavarustus lahendatakse lokaalselt (eelistatult õhk-vesi või maasoojuspump). Riigitee alusel maal (transpordimaa katastriüksusel) riigiteega lõikuvate tehnovõrkude paigaldamine teostatakse kinnisel meetodil.

Detailplaneeringu on koostanud LandComposition OÜ, töö nr DP-16-02 „Järve tee 1 kinnistu detailplaneering“. Detailplaneeringu täpsem lahendus, ehitusõigus, liiklus- ja parkimiskorraldus ning haljastus- ja tehnovõrkude lahendus on toodud detailplaneeringu seletuskirjas ja joonistel, mis on käesoleva otsuse lahutamatud lisad.

### *Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek*

Rannu Vallavolikogu 29.05.2003 määrusega nr 13 on kehtestatud Võrtsjärve piirkonna üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks määratud haljasalade maa. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks ja planeeringuala maakasutuse juhtotstarbe määramiseks osaliselt elamumaaks. Ehitusõiguse võimaldamiseks tehakse ettepanek vähendada Ubesoo oja (Konguta peakraav) ehituskeeluvööndit elamumaal detailplaneeringu põhijoonisel 4 näidatud ulatuses.

### *Kaalutus*

Planeeringuala asub Rannu alevikus avalikult kasutatava riigitee ääres. Planeeringulahendus arvestab piirkonna ajaloolise asustusstruktuuriga ja alevikus väljakujunenud toimiva elukeskkonnaga. Lähtudes detailplaneeringus toodud lähipiirkonna analüüsist, sobib planeeritav ala üksikelamu ja teenindamiseks vajalike abihoonete rajamiseks. Üldplaneeringus ettenähtud haljasalade juhtotstarbe vähenemine 4157 m<sup>2</sup> võrra ei vähenda oluliselt aleviku haljasalade osakaalu, kuna planeeringualale ulatub Ubesoo oja

piiranguvöönd, kus olemasolev haljastus on ette nähtud säilitada. Detailplaneeringu realiseerumisel säilib enamus looduslikust kaldaalast ning reljeef metsamaa kõlvikul, kuna ehitustegevus on kavandatud eelkõige avatud aladele ja olemasoleva riigitee vahetusse lähedusse. Kogu planeeringuala ulatuses tagatakse avalikkusele Ubesoo oja kaldaalal (kallasrada laiusega 4 meetrit) vaba läbipääs.

Lähtudes eeltoodud kaalutlusest on Võrtsjärve valla üldplaneeringus määratletud juhtotstarbe muutmine, ehituskeeluvööndi osaline vähendamine ja detailplaneeringu kehtestamine põhjendatud.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 139 lg 1 ja 2, Rannu Vallavolikogu 29.05.2003 määrusega nr 14 kehtestatud Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringu ja Rahandusministeeriumi 21.02.2019 heakskiidu alusel Elva Vallavolikogu

**otsustab:**

1. Kehtestada Elva vallas Rannu alevikus Järve tee 1 kinnistu detailplaneering.  
Lisa 1. LandComposition OÜ poolt koostatud töö nr DP-16-02 „Järve tee 1 kinnistu detailplaneering“.
2. Määrata detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud kõrvaltingimused:
  - 2.1 Järve tee 1 krundile planeeritud juurdepääsutee (mahasõidu riigiteelt) ehitab välja ja väljaehitamisega seotud kulud kannab Järve tee 1 kinnistu igakordne omanik;
  - 2.2 tee rajatakse ning tee nähtavust piiravad takistused (puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldatakse Järve tee 1 kinnistu igakordse omaniku poolt enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
  - 2.3 Järve tee 1 kinnistu igakordsel omanikul tagada vaba juurdepääs Ubesoo oja kallasrajale;
  - 2.4 Järve tee 1 kinnistu igakordsel omanikul säilitada/rajada kaitsehaljastus detailplaneeringu põhijoonisel näidatud asukohas.
3. Muuta Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringut detailplaneeringus ettenähtud osas ja ulatuses.
4. Vallavalitsusel korraldada detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
6. Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtus 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Maano Koemets

vallavolikogu esimees