



Töö nr DP-16-02

Tartu maakond, Rannu vald, Rannu alevik

Järve tee 1 kinnistu

DETAILPLANEERING

PÕHILAHENDUS

Tellija: Rannu Vallavalitsus
Huviatud isik: Ave Kitsel

Koostaja: LandComposition OÜ
info@landcomposition.ee
Tel: (+372) 58 507 811

Tartu 2016-2019

LandComposition OÜ
Reg. kood 12976309
Uus 36-109
Tartu 50603

Tel: (+372) 58 507 811
E-post: info@landcomposition.ee
www.landcomposition.ee

SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
2.	PLANEERINGUALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA	
	ISELOOMUSTUS.....	3
2.1.	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	3
2.2	Juurdepääsud ja teed.....	4
2.3	Haljastus ja maastik.....	4
2.4	Kaitstavad loodusobjektid, Natura 2000, rohevõrgustik ja muinsuskaitse.....	4
2.5	Tehnovõrgud.....	4
2.6	Kitsendused.....	4
3.	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSED.....	4
4.	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK.....	5
5.	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	7
5.1	Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus.....	7
5.2	Kruntide ehitusõigused.....	7
5.3	Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad.....	8
5.4	Ehitiste arhitektuurinõuded.....	8
5.5	Piirded.....	8
5.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
5.7	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	9
5.8	Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	9
5.9	Tuleohutusnõuded ja tuletõrjearustus.....	10
5.10	Tehnovõrkude lahendus.....	10
5.11	Veevarustus.....	10
5.12	Reoveekanaliseerimine.....	10
5.13	Elektrivarustus.....	11
5.14	Soojavarustus.....	11
5.15	Telekommunikatsioonivarustus.....	11
6.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	11
6.1	Keskkonnakaitse.....	11
6.2	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	11
6.3	Servituutide vajaduse määramine.....	12
6.4	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
7.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	13
8.	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	14
9.	JOONISED.....	15
1.	Situatsiooniskeem M 1: 10 000.....	15
2.	Kontaktvõõndi joonis M 1:2000.....	15
3.	Olemasolev olukord M 1:500.....	15
4.	Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500.....	15
10.	LISAD.....	16

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeeringu eesmärgiks on Järve tee 1 katastriüksuse jagamine elamu- ja maatulundusmaa krundiks, sihtotstarvete muutmine, üldplaneeringus oleva haljasalade maa muutmine, tehnovõrkude ja juurdepääsutee rajamine, Konguta peakraavi ehituskeeluvööndi vähendamine ehitiste ulatuses.

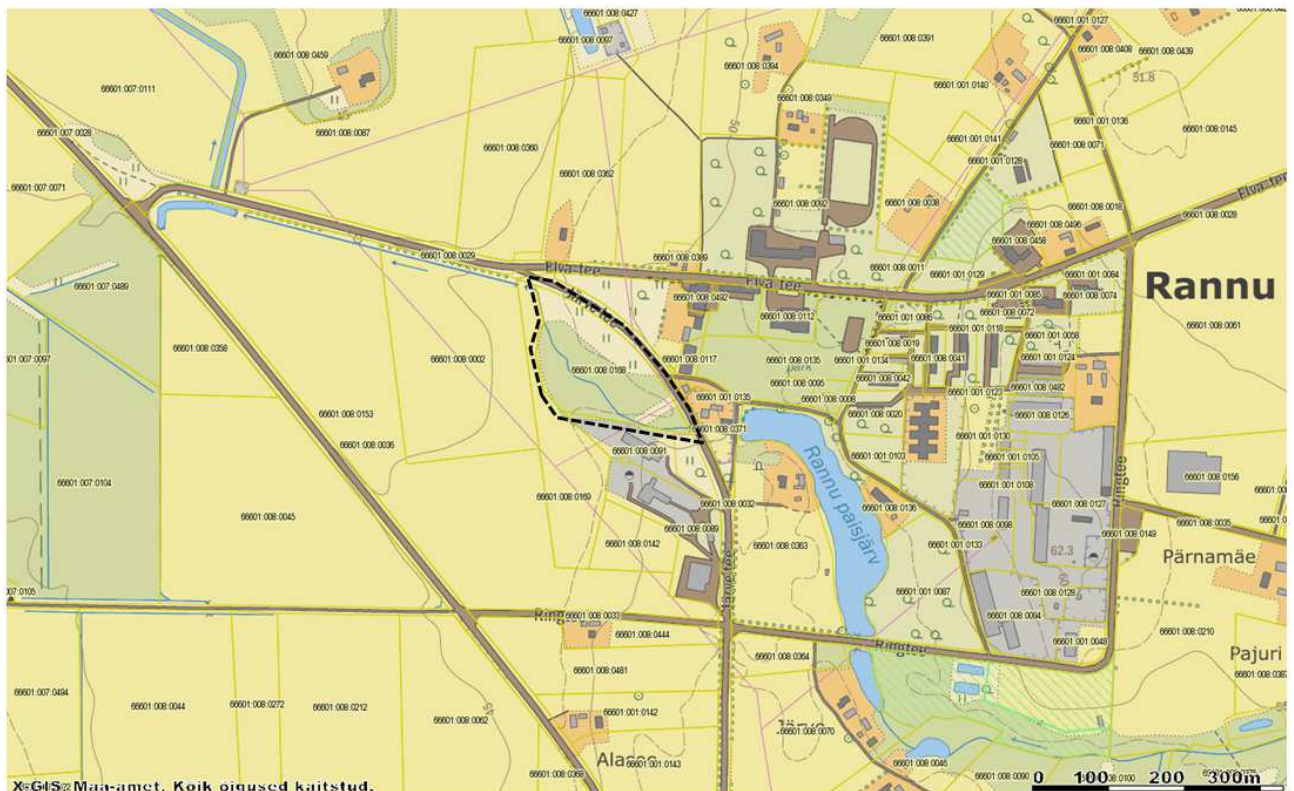
Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Detailplaneeringu koostaja on Kati Soonvald (LandComposition OÜ), magistritunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

2. PLANEERINGUALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Rannu vallas Rannu alevikus 22160 Elva-Rannu tee (liikluspinna nimi on Elva tee) ja 22165 Rannu puiestee (liikluspinna nimi on Järve tee) teede ristumiskoha vahetusläheduses.

Väljavõte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



----- planeeritava ala piir

Planeeritava maa-ala suurus on 21248 m².

2.1. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab Järve tee 1 krunti (katastriüksuse tunnus 66601:008:0168) sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 21248 m². Ehisregistri andmetel kõnealusel alal hooned puuduvad.

2.2 Juurdepääsud ja teed

Olemasolev juurdepääs planeeringualale kõrvalmaanteelt nr 22165 Rannu puiestee (liikluspinna nimi on Järve tee) km 0,735-1,040 hetkel puudub. Riigitee aasta keskmise ööpäevane liiklussagedus 2015.a. seisuga on 48 autot ööpäevas.

2.3 Haljastus ja maastik

Planeeritava ala maapind on kaldu olemasoleva Ubesoo oja (Konguta peakraav) suunas.

2.4 Kaitstavad loodusobjektid, Natura 2000, rohevõrgustik ja muinsuskaitse

Planeeringu alale ega selle lähialale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega kaitstavate looduse üksikobjekte. Detailplaneering ei jää Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratud rohevõrgustiku alale. Muinsuskaitse objektid puuduvad.

2.5 Tehnovõrgud

Planeeritavat maa-ala läbivad elektriõhuliinid (keskpinge).

2.6 Kitsendused

Vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 on planeeringuala läbiva Ubesoo oja (Konguta peakraav) kallasrada 4 m. Vastavalt Veeseaduse § 29 lg 2 p 2 on planeeringuala läbiva Ubesoo oja (Konguta peakraav) veekaitsevöönd 10 m. Vastavalt Looduskaitse seaduse § 37 lg 1 p 2 on planeeringuala läbiva Ubesoo oja (Konguta peakraav) piiranguvöönd 100 m. Vastavalt Looduskaitse seaduse § 38 lg 1 p 4 on planeeringuala läbiva Ubesoo oja (Konguta peakraav) ehituskeeluvöönd 50 m.

Vastavalt Ehitusseadustiku § 71 lg 2 on planeeringuala idaküljel kulgeva riigimaantee nr 22165 Rannu puiestee (Järve tee) kaitsevöönd 30 m.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri määruse nr 73 § 10 on 1-35 kV nimipingega liinide korral kaitsevööndi ulatus 10 m mõlemal pool telge.

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Rannu alevikus logistiliselt soodsalt Rannu puiestee (kõrvalmaantee nr 22165, liikluspinna nimi on Järve tee) ääres. Põhja poole jääb Elva-Rannu kõrvalmaantee nr 22160, liikluspinna nimi on Elva tee), ida poole Rannu ringtee (kõrvalmaantee nr 22166, liikluspinna nimi on Ringtee) ja lääne poole Sangla-Rõngu tugimaantee nr 47. Linnulennult asub planeeringuala Elvast ca 12,3 km, Puhjast ca 12,6 km, Rõngust ca 11 km ja Tartust ca 33 km kaugusel.

Planeeringualast ca 220 m ida suunas asub Rannu park ja mõisahooned. Vastavalt Eesti mõisaportaalis ära toodud infole pärineb Rannu mõis keskajast ning oli tollal välja ehitatud vasallilinnusena. Keskaegsest vasallilinnusest ei ole mõisas alles praktiliselt midagi. Vaid pargi ääreosas on säilinud sellest mõningad künkad ja vallikraavide osi. Peahoone lammutati 1973. aastal ja asemele ehitati 1996. aastaks valminud Rannu Rahvamaja. Mõisasüdame vahetusse lähedusse on ehitatud aastatel 1960-1986 11 kortermaja ja Rannu alevikust on saanud Rannu valla keskus ning valla elanike arvult suurim asula. Mõisasüdamesse ja selle lähedusse on püstitatud massiliselt uusehitisi, millega mõis on muutunud suureks maa-

asulaks. Rannus asub põhikool, lasteaed, rahvamaja, perearstikeskus, pere- ja noortekeskus.

Vastavalt Keskkonnaregistrile andmetele moodustab Rannu park koos alleega kaitseala nimega Rannu park (registrikood KLO1200235). See on hooldatud, segastiilis keskmise liigirikkusega park (47 liiki, võõrpuuliigid). Rannu paisjärv, mis on Rannu valla üks neljast paisjärvest, asub planeeringualast ca 80 m kaugusel idas.

Planeeritav ala piirneb idast kõrvalmaanteega nr 22165, Rannu puiestee (66601:008:0032, transpordimaa 100%, liikluspinna nimi on Järve tee), lõunast reformimata riigimaa ja Järve tee 5 (66601:008:0091, tootmismaa 100%) ning läänest Viljapuupõllu (66601:008:0169, maatulundusmaa 100%) katastriüksusega. Järve tee 1 maaüksus piirneb tootmismaa maaüksustega (viljakuivatid ja –hoidlad).

4. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

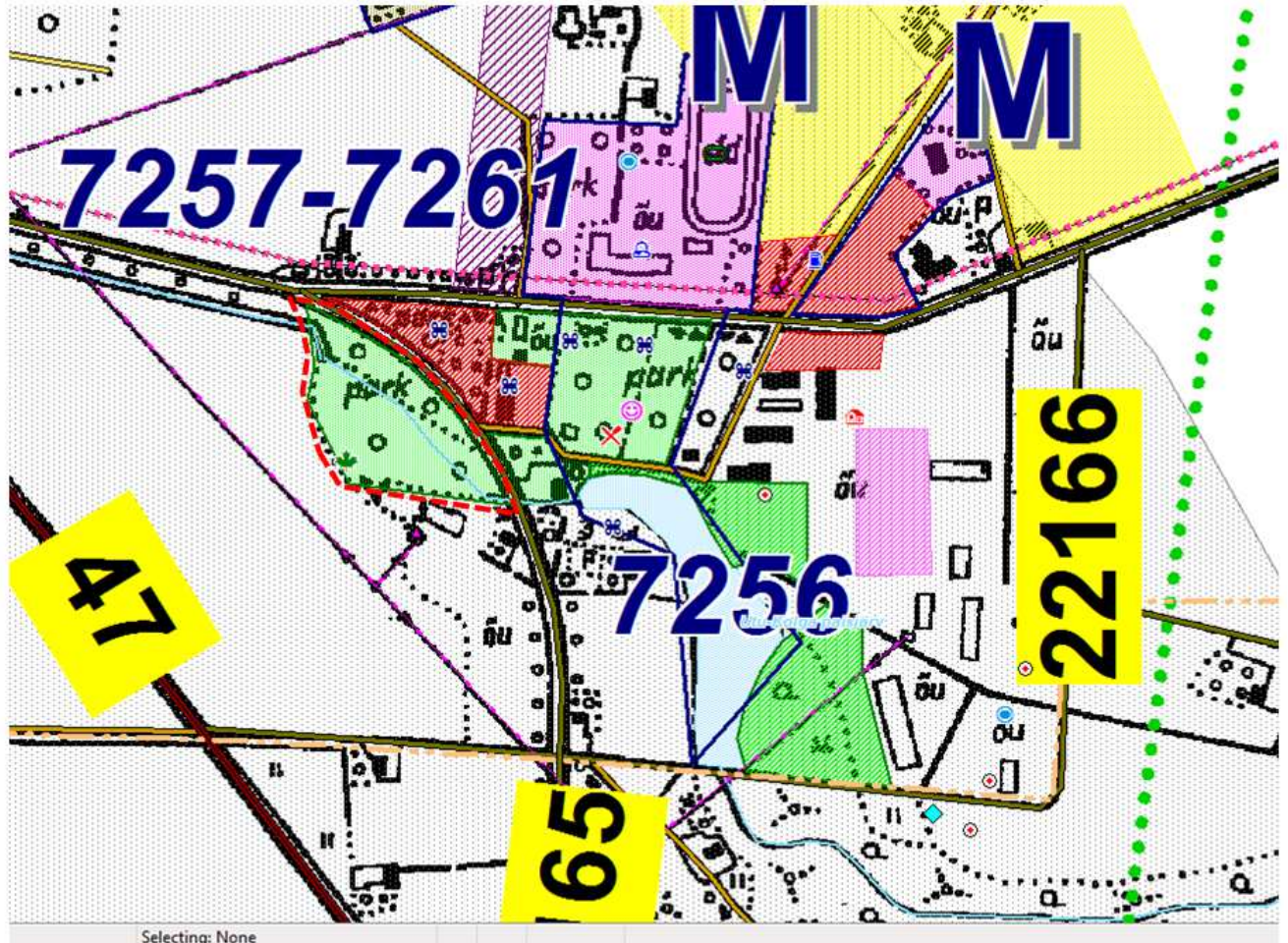
Planeeringuga muudetakse Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringut. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritaval alal olemasolev maakasutuse juhtsihtotstarve haljasalade maa.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek tühistada juhtsihtotstarbe haljasalade maa tühistamine sellel maaüksusel, kuna asulas on piisavalt haljasalaid ning eraomandis maatüki puhul ei ole selle avaliku haljasalana kasutamine võimalik. Kuna tegemist on kogu planeeringuala osas Konguta peakraavi piiranguvööndiga ja suures osas Konguta peakraavi ehituskeeluvööndiga, siis on valdava osa maatüki säilimine tagatud olemasoleval haljastatud kujul tagatud ka üldplaneeringu sätetestatud juhtsihtotstarbeta.

Samuti tehakse planeeringuga ettepanek vähendada Konguta peakraavi ehituskeeluvööndit elamumaa maaüksuse ulatuses (muudatusettepanek on ära näidatud planeeringu joonisel nr 4). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada eraomandis oleva maaüksusele ehitada üksikelamu. Selle vähendamine ei kahjusta märkimisväärselt olemasolevat taimestikku ja reljeefi, kuna üksikelamu ja kõvakattega alad on planeeritud avatud aladele ning võimalikult olemasoleva riigimaantee vahetuslähedusse. Et tagada Ubesoo oja kalda-ala kaitse, tuleb kinni pidada veeseaduse § 29 lg 4 sätestatud punktidest. Samuti tuleb tagada reovee kogumise ja käitlemise lahenduse projekteerimisega maa-ala kaitse reostumise eest.

Ümber olemasoleva mõisa on olemas väljakujunenud toimiv elukeskkond vajalike teenustega ning lähtuvalt lähipiirkonna analüüsist on planeeritav ala sobilik üksikelamu ja abihoonete rajamiseks.

Väljavõte Võrtsjärve piirkonna kehtivast üldplaneeringust:



Selecting: None

----- planeeritava ala piir

- ELAMUMAA**
-  Elamumaa
 -  Elamuehituse reservmaa
- ÄRIMAA**
-  Äri- ja teenindusettevõtete maa
 -  Äri- ja teenindusettevõtete reservmaa
- TOOTMISMAA**
-  Tootmisettevõtete ja ladude maa
 -  Tootmise reservmaa
 -  Sadamate reservmaa
 -  Perspektiivne kalakasvatus
- SOTSIAALMAA**
-  Ühiskondlike hoonete maa
 -  Ühiskondlike hoonete reservmaa
 -  Haljasalade maa
 -  Haljasalade reservmaa

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1 Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus

Planeeringuga muudetakse osaliselt Järve tee 1 katastriüksuse sihtotstarvet. Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 4 "Põhijoonis koos tehnoorkudega".

Tabel 1. Maakasutuse tabel

Maaüksuse nimetus/ positsiooni nr		Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala	Planeeringu- järgne maakasutus
Järve tee 1	POS 1	21248 m ²	100% M	4157 m ²	100 % E
	POS 2			17086 m ²	100 % M

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155 kehtestatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" järgmiselt:

E- elamumaa 001

M – maatulundusmaa 011

5.2 Kruntide ehitusõigused

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtunud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusest nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on üksikelamu (11101) ja elamu, kooli vms abihoone (12744). Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis 2.

Tabel 2. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Pos nr		Krundi pindala (m ²)	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
Järve tee 1	POS 1	4157 m ²	100 % EP	4 (1 põhihoone, 3 abihoonet)	500	Põhihoonel 9, abihoonel 5
	POS 2	17086 m ²	100 % HP	-	-	-

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtunud juhendist "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013" :

EP – üksikelamu maa

HP- haljasala maa

5.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest.

Rajatav hoonestus kruntidel peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3. Vastavalt Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peab naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabusõiguste kaitse.

Hoonestusala on esitatud joonisel 4 "Põhijoonis koos tehnoorkudega".

5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega. Hoonestusviis on vaba. Hoonete projekteerimisel arvestada lähedal asuvate endiste mõisakomplekside hoonetega (materjalid, värvuslahendused, katuse tüüp ja kalle, jne). Samuti tuleb hoonete projekteerimisel arvestada energiasäästlikkusega (kütte ja jahutuse, tuulutuse ja kliimaseade ning valgustuse energiakulu on väiksem kui minimaalsete tehniliste tingimuste alusel ehitatud standardhoonel).

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele

Hoone korruselisus	2 põhihoonel, 1 abihoonel
Katusekalle ja harja suund	30° - 45°, katuseharja suund on vaba.
Hoonete kõrgus	Põhihoonel 9 m, abihoonel 5 m
Põhilised välisviimistluse materjalid	Piirkonda ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Lubatud on maakivi, puit (sh kuumtöödeldud), krohv jt naturaalsed materjalid, metall (rõdupiirded, vihmaveetorud, -rennid jms), klaas ja tumedad värvitoonid kombineerituna heledatega. Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse tööprojektiga. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale (nt pleks, plastikust välisvooder jne).
Hoone tulepüsivusaste	min TP3

5.5 Piirded

Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Kuna Ubesoo oja on avalikult kasutatav veekogu, siis peab sellel olema tagatud veekogu avalik kasutus ja selle ääres viibimine, sh kaldal liikumiseks. Et tagada planeeritud hoonete tulevaste elanike privaatsust, siis elumaa sihtotstarbega krundi (POS 1) tänavapoolsele krundipiirile võib rajada kuni 1,5 m kõrguse läbipaistva puidust lippaia ja/või koos hekiga. POS 1 ojapoolne piire võib olla kuni 1,2 m kõrgune võrkaed ja/või koos hekiga. Sellise lahenduse puhul on tagatud Ubesoo oja avalik kasutus 4 meetri laiusel kallasrajal.

Piirete asukohad täpsustatakse ja materjali valik antakse ehitusprojekti koosseisus. Piirdeid (nii hekk kui lippaied) ei ole lubatud rajada nähtavusega külgneva vaba ruumi alasse.

5.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeringualale on planeeritud Rannu puiestee (liikluspinna nimi on Järve tee) kõrvalmaanteelt nr 22165, mille asukoht täpsustub projekteerimise käigus. Projekteerimisel arvestada Maanteeameti mahasõidu tüüplahendustega (Tüüp I ja Tüüp II).

Parkimine lahendatakse krundi siseselt ja tuleb täpsustada ehitusprojekti alusel lähtuvalt hoonete lõplikust paiknemisest. Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".

Planeeringu joonisel 4 "Põhijoonis koos tehovõrkudega" on ära toodud nähtavuskolmnurgad. Nähtavuskauguste ulatused "Maanteede projekteerimismäärustes" on esitatud ptk 5.2.7 *Nähtavuskaugused* tabelis 5.1 *Vähimad peateele avanevad nähtavuskaugused ristmikul*.

Riigikogu 01.07.2015 seaduse „Ehitusseadustik“ kohaselt ei ole teekaitsevööndis lubatud tegevused vastavalt § 70 lg 2 ja § 72 lg 1.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Liikluskorraldus on ära toodud joonisel 4 "Põhijoonis koos tehovõrkudega".

5.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgneva:

1. Krunt pean olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
3. Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
4. Krundi lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
5. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
6. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
7. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.
8. Haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavus krundile peale- ja mahasõidul.

Kuna planeeritavast alast lõuna pool asub tootmismaa, kus toimub majandustegevus periooditi sõltumata kellaajast ja kuupäevast ning valdavalt on tuulte suund lõunast, siis on otstarbeks krundi lõunapoolsele krundipiirile rajada mitmetasandiline täiendav puhverhaljastus leht- ja okaspuude (-põõsaste) näol, et takistada müra, tolmu jms levikut. Planeeringu põhijoonisel on ära toodud kaitsehaljastuse võimalik asukoht krundi piires.

Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ja selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

5.8 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel 3 "Olemasolev olukord" ja joonisel 4 "Põhijoonis koos tehovõrkudega". Vertikaalplaneerimine koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukoht.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ning teest ja parkimisalast eemale. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et planeeringuala krundilt lähtuvat sademe ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele ega teemaale. Suuremahulist maapinna tõstmist detailplaneeringuga ei kavandata.

Sadevesi immutatakse krundisiseselt. Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust (wc, taimede kastmisvesi, tehnika pesemine jne). Sade- ja pinnasevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga.

5.9 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Tuleohutuse seadusest, Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Siseministri määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ ja standardist EVS 812. Tuletõrje veevarustuse tagamisel lähtutakse standardi EVS 812 nõuetest. Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus- ja taristuministri määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Planeeritaval alal tuleb tagada vajalik viidastus, mis juhataks veevõtukohtadeni. Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

Tuletõrje vesi võetakse Rannu paisjärvest.

5.10 Tehnovõrkude lahendus

Planeeringualale on kavandatud veevõrk, kanalisatsioon ja elektrivarustus. Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude täpne paiknemine ja ühendused lahendatakse planeeringu koostamise käigus vastavalt võrguettevõtete tehnilistele tingimustele. Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusalas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

Riigitee alusel maal (transpordimaa katastriüksusel) riigiteega lõikuvate tehnovõrkude paigaldamine tuleb teostada kinnisel meetodil.

5.11 Veevarustus

POS 1-le krundi veevarustus tagatakse rajatava puurkaevu abil. Planeeritud puurkaevu asukoht planeeringu eskiisjoonisel on soovituslik. Täpne asukoht selgub planeeritud hoonete lõplikust asukohast ja puurkaevu asukoha valikul tuleb arvestada sanitaarkaitsealaga (10 m), et selle mõju ei ulatuks naaberkinnistutele.

5.12 Reoveekanaliseerimine

POS 1 reovesi kogutakse kogumismahutitesse või lahendatakse septiku ja imb- või filtriväljakusüsteemiga (või imbkraavid) või biopuhastiga. Reovee käitlemiseks vajalike seadmete jaoks on planeeringujoonisel näidatud soovituslik asukoht. Täpne lahendus leitakse projekteerimise käigus arvestades planeeritud hoonete lõplikku asukohta krundil. Projekteerimisel peab arvestama, et reovee valitud lahendus paikneks maapinda arvestades madalamal kui planeeritud puurkaev. Kui puhastatud heitvesi suunatakse suublasse, tuleb Veeseaduse § 8 lg 2 p kohaselt taotleda vee erikasutusluba. Loa taotlus tuleb esitada 3 kuud enne seda, kui reaalset heitvett suublasse juhtima hakatakse.

5.13 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 247519. Liitumiskilp planeeritakse POS 1 krundi piirile planeeritud juurdepääsu vahetusse lähedusse. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Täpne lahendus antakse tööprojekti koosseisus.

5.14 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Eelistada tuleks keskkonnasõbralikke ja energiasäästlikke kütelahendusi, näiteks kasutada õhk- vesi või maasoojuspumpasid.

5.15 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuga ei lahendata telekommunikatsioonivarustust.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6.1 Keskkonnakaitse

Planeeritaval alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt Rannu valla jäätmehoolduseeskirjale ning teistele kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteinerisse. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Rannu valla jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Rannu valla jäätmehoolduseeskirjast.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

6.2 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Teekaitsevöönd, teekatendi servast 30 m;
2. Ubesoo oja (Konguta peakraav) kallasrada 4 m, veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m, piiranguvöönd 100 m.
3. 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral on kaitsevööndi ulatus 10 m mõlemal pool liini telge;
4. planeeritud madalpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge;
5. planeeritud kanalisatsioonitoru, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge;
6. planeeritud veetoru, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge.

6.3 Servituutide vajaduse määramine

Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse põhilahenduse koostamise käigus. Planeeritud madalpinge maakaabli osas määratakse servituut kaitsevööndi ulatuses Elektrilevi OÜ kasuks.

6.4 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid).

7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt.

Krundisisene teede, parklate ja tehovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul.

Planeeritud juurdepääsu ja riigimaantee ristumiskoha lahendus võib täpsustuda projekteerimise etapis. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega ristumiskoha rajamiseks (riigiteega liitumine EhS § 99 lg 3) väljastab nõuded tee ehituse projekti koostamiseks / tee ehitamiseks ja kooskõlastab projekti Maanteeamet. Tee projekti võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Ühtlasi lisada, et arendusega seotud teed (ristumiskoht riigiteega) tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes ehitise ehitusloa väljastamist. Samuti lisada, et Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Vt MNT seisukohad punkt 14, 12 ja 13.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

8. KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Märkused	Kooskõlastuse asukoht
Põllumajandusamet	04.10.2017	Margus Mandel	Kooskõlastatud (digiallkiri)	Lisades
Maanteeamet	25.10.2017	Marten Leiten, Planeeringute menetlemise talituse juhataja	Kooskõlastatud (digiallkiri)	Lisades
Keskkonnaameti Lõuna regioon	28.11.2017	Ena Poltimäe, Lõuna regiooni juhataja	Kooskõlastatud	Lisades
Päästeamet Lõuna Päästkeskus	31.10.2017	Margo Lempu, Lõuna Päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik	Kooskõlastatud	Lisades
OÜ Elektrilevi	06.01.2018	Tatjana Borševitskaja	Kooskõlastatud, Nr 4787160480. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Lisades

9. JOONISED

- | | |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1: 10 000 |
| 2. Kontaktvööndi joonis | M 1:2000 |
| 3. Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 4. Põhijoonis koos tehnovõrkudega | M 1:500 |
| 5. Detailplaneeringut illustreeriv joonis | |

10. LISAD

1. Keskkonnaameti 06.12.2016 kiri nr 6-5/16/318-2 detailplaneeringu algatamise kohta;
2. Tartu Maavalitsuse 08.12.2016 kiri nr 9-2/3634-2 detailplaneeringu algatamise ja KSH vajaduse eelhinnangu osas;
3. Rannu Vallavolikogu 14.12.16 otsus nr 45 Järve tee 1 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta;
4. Rannu Vallavolikogu 14.12.16 otsuse nr 45 Lisa 1 Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
5. Planeeringuala situatsiooniskeem M 1:3000;
6. Rannu Vallavolikogu 14.12.16 otsuse nr 45 Lisa 2 Rannu alevikus, kinnistu Järve tee 1 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang;
7. Detailplaneeringu algatamise teade Rannu valla kodulehel, 19.12.2016;
8. Detailplaneeringu algatamise teadaanne Ametlikes Teadaannetes, 19.12.2016;
9. Rannu valla 19.12.2016 kiri nr 8-7/917 OÜ Rannu Mõisale detailplaneeringu algatamise teatamise kohta;
10. Rannu valla 19.12.2016 kiri nr 8-7/917 OÜ Rannu Mõisale detailplaneeringu algatamise teatamise digiallkirja kinnitusleht;
11. Rannu valla 19.12.2016 kiri nr 8-7/918 Põllumajandusametile detailplaneeringu algatamise teatamise kohta;
12. Rannu valla 19.12.2016 kiri nr 8-7/918 Põllumajandusametile detailplaneeringu algatamise teatamise digiallkirja kinnitusleht;
13. Rannu valla 19.12.2016 kiri nr 8-7/919 Päästeameti Lõuna päästekeskusele detailplaneeringu algatamise teatamise kohta;
14. Rannu valla 19.12.2016 kiri nr 8-7/919 Päästeameti Lõuna päästekeskusele detailplaneeringu algatamise teatamise digiallkirja kinnitusleht;
15. Rannu valla 19.12.2016 kiri nr 8-7/920 prk Cowan detailplaneeringu algatamise teatamise kohta;
16. Rannu valla 19.12.2016 kiri nr 8-7/ prk Leontjev detailplaneeringu algatamise teatamise kohta;
17. Rannu valla 19.12.2016 kiri nr 8-7/921 Tartu Maavanemale detailplaneeringu algatamise teatamise kohta;
18. Rannu valla 19.12.2016 kiri nr 8-7/921 Tartu Maavanemale detailplaneeringu algatamise teatamise digiallkirja kinnitusleht;
19. Rannu valla 19.12.2016 kiri nr 8-7/922 Maanteeametile detailplaneeringu algatamise teatamise kohta;
20. Rannu valla 19.12.2016 kiri nr 8-7/922 Maanteeametile detailplaneeringu algatamise teatamise digiallkirja kinnitusleht;
21. Rannu valla 20.12.2016 kiri nr 8-7/923 Üllar Kaaverile detailplaneeringu algatamise teatamise kohta;
22. Rannu valla 20.12.2016 kiri nr 8-7/923 Üllar Kaaverile detailplaneeringu algatamise teatamise digiallkirja kinnitusleht;
23. Rannu valla 20.12.2016 kiri nr 8-7/924 Keskkonnaametile detailplaneeringu algatamise teatamise kohta;
24. Rannu valla 20.12.2016 kiri nr 8-7/924 detailplaneeringu algatamise teatamise digiallkirja kinnitusleht;
25. Väljavõte ajalehest Rannu Valla Leht (22.12.2016), detsember 2016, nr 203;

26. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 247519;
27. Maanteeameti 17.01.2017 kiri nr 15-2/16-00744/181 detailplaneeringu tehniliste tingimuste kohta;
28. Maanteeameti 17.01.2017 kirja nr 15-2/16-00744/181 digitaalalkirja kinnitusleht;
29. Maanteeameti 09.06.2017 kiri nr 15-2/16-00744/260 detailplaneeringu eskiisi kohta;
30. Maanteeameti 09.06.2017 kirja nr 15-2/16-00744/260 digitaalalkirja kinnitusleht;
31. Põllumajandusameti 04.10.2017 kiri nr 14.2-1/17457-detailplaneeringu kooskõlastus;
32. Põllumajandusameti 04.10.2017 kirja nr 14.2-1/17457-digiallkirja kinnitusleht;
33. Keskkonnaameti 11.10.2017 kiri nr 6-2/17/6238-3 detailplaneeringu kooskõlastamise kohta;
34. Maanteeameti 25.10.2017 kiri nr 15-2/16-00744/314 detailplaneeringu kooskõlastus;
35. Maanteeameti 25.10.2017 kirja nr 15-2/16-00744/314 digitaalalkirja kinnitusleht;
36. Keskkonnaameti 28.11.2017 kiri nr 6-2/17/6238-5- detailplaneeringu kooskõlastus;
37. Elektrilevi OÜ 06.01.2018 kooskõlastus nr 4787160480;
38. Elva Vallavolikogu 13.02.2018 otsus nr 46 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise kohta;
39. Elva VV 16.02.2018 kiri nr 6-1_8-1_Järve tee 1 dp avalikust väljapanekust teavitamine_kooskõlastajad;
40. Elva VV 16.02.2018 kiri nr 6-1_8-1_Järve tee 1 dp avalikust väljapanekust teavitamine_kooskõlastajad – digitaalalkirja kinnitusleht;
41. Elva VV 16.02.2018 kiri nr 6-1_8-2_Järve tee 1 dp avalikust väljapanekust teavitamine_OÜ Rannu Mõis;
42. Elva VV 16.02.2018 kiri nr 6-1_8-2_Järve tee 1 dp avalikust väljapanekust teavitamine_OÜ Rannu Mõis – digitaalalkirja kinnitusleht;
43. Elva VV 16.02.2018 kiri nr 6-1/8-3_Järve tee 1 dp avalikust väljapanekust teavitamine_Cowan;
44. Elva VV 16.02.2018 kiri nr 6-1/8-3_Järve tee 1 dp avalikust väljapanekust teavitamine_Cowan – digitaalalkirja kinnitusleht;
45. Elva VV 16.02.2018 kiri nr 6-1/8-4_Järve tee 1 dp avalikust väljapanekust teavitamine_Leontjev;
46. Elva VV 16.02.2018 kiri nr 6-1/8-4_Järve tee 1 dp avalikust väljapanekust teavitamine_Leontjev- digitaalalkirja kinnitusleht;
47. Keskkonnaameti 25.05.2018 kiri nr 7-13/18/2921-3 ehituskeeluvööndi vähendamise kohta Järve tee 1 kinnistu detailplaneeringu alusel.