



MUSTVEE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustvee

25.09.2019 nr 55

Lohusuu alevikus Järve tee 2 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine

Stellen24 OÜ on esitanud 25.07.2019 Mustvee Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise taotluse (registreeritud dokumendiregistris nr 7-1/19/2042-1) eesmärgiga määrata ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindavate ehitiste rajamiseks Lohusuu alevikus asuvale Järve tee 2 katastriüksusele (katastritunnus 42001:001:0045, kinnistusregistriosa nr 792808, pindala 7007 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 määruse nr 23 § 1 ja Mustvee valla valimiskomisjoni 23.10.2017 otsuse nr 11 alusel on Avinurme valla, Kasepää valla, Lohusuu valla, Mustvee linna ja Saare valla ühinemise teel moodustatud uus omavalitsusüksus – Mustvee vald, mis on ühinenud omavalitsusüksuste üldõigusjärglane. Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lõike 4⁴ kohaselt kehtivad ühinenud omavalitsusüksuste üldplaneeringud kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud omavalitsusüksuse üldplaneeringu kehtestamiseni nendel territooriumidel, kus need enne ühinemist kehtestati.

Vastavalt Lohusuu Vallavolikogu 07.03.2011 otsusega nr 4 kehtestatud Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringule asub Lohusuu alevikus Avijõe ääres paiknev hoonestamata Järve tee 2 katastriüksus kavandatava pereelamumaa juhtfunktsiooniga alal, kus elamukrundi miinimumsuurus on 2500 m², suurim lubatud ehitistealune pind on 30% krundi pindalast ja suurim lubatud korruselisus on 2 korrust harjakõrgusega 9 meetrit olemasolevast maapinnast (vajadusel lubatud maapinna täitmine 1 meetri, millele lisandub hoonete harjakõrgus maapinnast 9 meetrit). Üldplaneering näeb maa-alal ette hoonete paigutamise katastriüksuse piirist minimaalselt 4 meetri kaugusele, reovee kogumise kuni ühiskanalisatsiooni väljaarendamiseni lekkekindlate kogumismahutitega, parkimise krundi piires, piirdeaedade suurima lubatud kõrguse 1,2 meetrit ja läbipaistmatute piirdeaedade rajamise keelu.

Järve tee 2 katastriüksus asub osaliselt Avijõe kalda 50 meetri laiusel ehituskeeluvööndis, mille ulatust on Keskkonnaameti nõusolekul Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringuga vähendatud – katastriüksuse edelapiirist 40 meetri ulatuses on ehituskeeluvööndi laiuseks 25 meetrit põhikaardile kantud veepiirist. Vastavalt Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringule tuleb ehituskeeluvööndi alal Avijõe äärsel rohekoridori toimimise ning loodusliku mitmekesisuse säilimise huvides tagada olemasoleva elujõulise kõrghaljastuse säilimine maksimaalses mahus ning pidevalt niidetava ala piiramine elamualal õuema suurusega. Veekogu veepiirini ulatava kinnistu piirde ei tohi ulatuda kallasraja piirist vee poole ja hoonestuse paigutamisel tuleb arvestada jõe arengu loogikat ning võimalikku iseeneslikku kaldajoone taandumise võimalust pehme pinnasega aladel, samuti üleujutuste (sh erakorraliste) ohtu ja võimalikku ulatust madalatel kallastel.

Järve tee 2 katastriüksuse detailplaneeringu koostamine on planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktist 1 tulenevalt vajalik, sest Lohusuu alevikus soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikku hoonet.

Vallavolikogu hinnangul on detailplaneeringu algatamine kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas ja võimalik käesoleva otsuse punktis 4 esitatud tingimustel.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 124 lõiked 1 ja 2, § 126 lõiked 1–3, § 128 lõiked 1, 5, 6, 7, 8 ja § 130 lõike 1 ning arvestades Stellen24 OÜ 25.07.2019 taotlust, Lohusuu Vallavolikogu 07.03.2011 otsusega nr 4 kehtestatud Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringut ning Mustvee Vallavalitsuse ja Stellen24 OÜ vahel sõlmitud halduslepingut (registreeritud dokumendiregistris 30.08.2019 nr 7-1/19/2265-1),

Mustvee Vallavolikogu **otsustab:**

1. Algatada Lohusuu alevikus Järve tee 2 katastriüksuse detailplaneeringu koostamine eesmärgiga määrata maaüksusele ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindavate ehitiste rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisatud planeeringuala skeemile.
3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne Mustvee vallale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoerajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Detailplaneering tuleb koostada kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, arvestades järgnevaid lähteseisukohti:
 - 4.1. Planeeringu joonised koostada mõõtkavas 1:500 olemasolevat olukorda tõeselt kajastaval ja samas mõõtkavas koostatud topo-geodeetilisel alusplaanil, mis hõlmab lisaks Järve tee 2 katastriüksusele selle lähiümbrust vähemalt 15 meetri ulatuses. Planeeringu koosseisus esitada vähemalt üks ehitusõigust illustreeriv ruumiline joonis.
 - 4.2. Planeeringuga määrata Järve tee 2 katastriüksuse hoonestusala(d) ja ehitusõigus, hoonete toimimiseks vajalike ehitiste asukohad, ehitistevahelised kujad, ehitiste ehituslikud ja kujunduslikud tingimused ning arhitektuurinõuded, samuti lahendada juurdepääs Järve tee 2 katastriüksusele, liiklus- ja parkimiskorraldus ning määrata haljastuse ja heakorralduse põhimõtted, tuleohutusnõuded, kuritegevuse riski vähendavad tingimused, keskkonnatingimusi tagavad nõuded ja planeeringu rakendamise nõuded.
 - 4.3. Planeering kooskõlastada Päästeametiga. Planeeringu koostamisse kaasata Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS ja naaberkinnistute omanikud.
5. Vajadusel võib Mustvee Vallavalitsus lähteseisukohti täpsustada ja täiendada.
6. Mustvee Vallavalitsusel korraldada detailplaneeringu algatamisest teavitamine Mustvee valla veebilehel ning väljaannetes Mustvee Valla Teataja, Vooremaa ja Ametlikud Teadaanded.
7. Alustada detailplaneeringu koostamist ühe aasta jooksul käesoleva otsuse vastuvõtmisest arvates. Kui nimetatud aja jooksul ei ole detailplaneeringu koostamisele asutud, st detailplaneeringut ei ole vallavalitsusele vastuvõtmiseks esitatud, siis on Mustvee Vallavolikogul õigus Järve tee 2 katastriüksuse detailplaneeringu koostamine lõpetada.
8. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Aivar Saarela

vallavolikogu esimees