

Väljavõtte tegija: Jekaterina Siig
Asutus: Advokaadibüroo Varul AS
Kuupäev: 1.07.2015 15:54:47

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Uus registriosa number 245604
Kinnistu nimi Kogre 1
Korteri nr
Õigsuse märged Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 23.02.2007
Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 22.05.2012

I jagu KINNISTU KOOSSEIS					
Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus
1	94901:005:0482	Põllumajandusmaa, Ülenurme vald, Ráni küla	36409 m ²	Registriosa avamisel 20.05.1996 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.07.1996; ümber kirjutatud 25.10.1999. Kohtunikuabi M.Mikk	kustutatud
1	94901:005:0482	Maatulundusmaa, Ülenurme vald, Ráni küla	16337 m ²	Kandest nr.1 osa eraldatud ja avatud kinnistu nr.2648. Jääk kanne nr.2. 06.11.1996 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.11.1996; ümber kirjutatud 25.10.1999. Kohtunikuabi M.Mikk	kustutatud
1	94901:005:0482	Maatulundusmaa 100%, Tartumaa, Ülenurme vald, Ráni küla, Kogre tee 1.	16337 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 27.03.2009.	kustutatud
1	94901:005:1712 94901:005:1713	Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Ülenurme vald, Ráni küla, Kogre tee 1. Transpordimaa 100%, Tartu maakond, Ülenurme vald, Ráni küla, 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee T32.	15459 m ² 761 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 21.02.2013.	kustutatud
1	94901:005:1712	Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Ülenurme vald, Ráni küla, Kogre tee 1.	15459 m ²	8.03.2013 kinnistamisavalduse alusel siit osa eraldatud ja avatud kinnistu 4705804 18.03.2013. Kohtunikuabi Kariina Orr	kustutatud
1	94901:005:1712	Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Ülenurme vald, Ráni alevik, Kogre tee 1.	15459 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 6.06.2013.	kehtiv
II jagu OMANIK					
Kande number	Omanik		Kande alus		Kande kehtivus
1	Endrik Luht (sünd. 04.08.1939.)		20.05.1996 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.07.1996; ümber kirjutatud 25.10.1999. Kohtunikuabi M.Mikk		kustutatud
2	Endrik Luht (isikukood 33908042718)		Sisse kantud 16.07.1996. rahvastikuregistri andmete alusel muudetud 18.03.2013. Kanne asendab eelmist kannet.Kohtunikuabi Kariina Orr		kustutatud
3	Osaühing EKT Ehitus (registrikood 10321047)		23.03.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 31.03.2015. Kohtunikuabi Jaan Unt		kehtiv
III jagu KOORMATISED JA KITSENDUSED					
Kande number	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused		Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised		Kande kehtivus
1	Eelmärge kinnistu jagamisel tekkiva kinnisasja, pindalaga ligikaudu 754 m ² , omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks. 30.05.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.06.2012. Kohtunikuabi Kariina Orr				kustutatud
1			Kustutatud 8.03.2013 kinnistamisavalduse alusel 18.03.2013. Kohtunikuabi Kariina Orr		kehtiv
IV jagu HÜPOTEEGID					
Kande number	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised		Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas üks sada viiskümmend tuhat krooni intressiga kolmkümmend kuus protsenti aastas alates 09.03.2000 ja kõrvalnõuetega nelikümmend üheksa tuhat viissada krooni AS Balti Inves- teeringute Grupp (äriregistrikood 10183757, Tartu) kasuks.Igakord- ne omanik on allutatud kohesele sundtäitmisele. 09.03.2000 avalduse alusel sisse kantud 16.03.2000. Kohtunikuabi E.Nemvalts	150000 EEK			kustutatud
1			Kustutatud 30.05.2012 kinnistamisavalduse, 31.05.2012 kinnistamisavalduse alusel 11.06.2012. Kohtunikuabi Kariina Orr		kehtiv

KORRALDUS

Ülenurme

11. juuni 2015 nr 164

Räni alevikus asuva Kogre tee 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Ülenurme Vallavalitsuse poole on pöördunud Räni alevikus asuva Kogre tee 1 (94901:005:1712) maaüksuse omanik detailplaneeringu algatamise taotlusega. Detailplaneeringu algatamise ettepanekus soovitakse maaüksus planeerida ärimaaks. Ülenurme valla üldplaneeringuga on detailplaneeringu algatamise ettepanek kooskõlas.

Lähtudes eeltoodust ning aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 37, planeerimisseaduse § 9, § 10 lg 5, § 12 lg 1 ja § 13 lg 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 22, § 11 lg 8, Vabariigi Valitsuse 29.08 2006 määruse nr 224 „tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 p 1 ja Ülenurme valla ehitusmääruse, annab Ülenurme Vallavalitsus **k o r r a l d u s e**:

1. Algatada Räni alevikus asuva Kogre tee 1 (94901:005:1712) ja lähiala detailplaneering eesmärgiga määrata ehitusõigus kaubanduskeskuse hoonele.
2. Kinnitada Räni alevikus asuva Kogre tee 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva korralduse lisale 1.
3. Mitte algatada Räni alevikus asuva Kogre tee 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
4. Avaldada teade detailplaneeringu algatamise ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta ajalehes „Postimees“ kuu aja jooksul ja „Ametlikes teadaannetes“ 14 päeva jooksul.
5. Kooskõlastatud detailplaneering esitada vallavalitsusele vastuvõtmise korraldamiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega.
6. Korraldus jõustub teatavastegemisest kinnistu omanikule.
7. Käesoleva korralduse peale võib esitada Ülenurme Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule kohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

Aivar Aleksejev
vallavanem

Reet Sakk
vallasekretär

Räni alevikus asuva Kogre tee 1 (94901:005:1712) maaüksuse ja lähiala
detailplaneeringu

LÄHTETINGIMUSED

Lähteülesande koostaja:
Tiit Lukas
ehitusnõunik

Ülenurme vald

2015

Räni alevikus asuva Kogre tee 1 (94901:005:1712) maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu lähtetingimused

1. Lähteülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: EKT Ehitus OÜ

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistule ehitustingimuste määramine ärimaa hoonete projekteerimiseks, maa sihtotstarbe muutmine ning lahenduse andmine juurdepääsuteede ja tehnovõrkudega varustamisele.

Ülenurme valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala määratud perspektiivseks ärimaaks, täpsemalt kaubanduskeskuse alaks. Üldplaneeringuga on määratud maa-alade peamine kasutusotstarve, mis tähendab, et detailplaneeringute koostamise korral peab vähemalt 75% ulatuses säilima üldplaneeringus kavandatud maakasutus.

Planeeritava ala suurus on 15459 m²

Andmed planeeritava ala krundi kohta:

Kogre tee 1 (94901:005:1712) – olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa;

Lähtetingimused kehtivad 2 aastat.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1. Tartu maakonnaplaneering;

3.2. Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“;

3.3. Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;

3.4. Ülenurme valla üldplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 10. veebruari 2009. a. otsusega nr 01 ja 07.12.2010 Ülenurme Vallavolikogu otsusega nr 39)

3.5. Ülenurme valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine;

3.6. Ülenurme valla ehitusmäärus;

3.7. Ülenurme Vallavalitsuse 04. märtsi 2009. a määrus nr 10 kinnitatud juhend "Detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuete, detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku vormi, lähteseisukohtade vormi ning detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise lepingu vormi kinnitamine”;

3.8. Ülenurme valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2006-2015;

3.9. Planeeringute leppemärgid (Keskkonnaministeerium, 2002 a.).

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud detailplaneeringud ja muud dokumendid asuvad vallavalitsuse arhiivis.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav

digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan. Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Planeeringuga esitada:

4.1. olemasoleva olukorra iseloomustus:

4.1.1. planeeritava ala piir, krundipiirid (esitada planeeringualast välja jäävate naabermaaüksuste piirid vähemalt 40 meetri ulatuses väljaspool planeeritavat ala);

4.1.2. krundi/kruntide kasutamise sihtotstarve/ sihtotstarbed;

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;

4.1.6. geoloogiline ülevaade.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed:

4.2.1. kontaktvööndi olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh. juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;

4.2.2. kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaatlik analüüs.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: lahendada planeeringuga. Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja -järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritavad maa-alad).

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa; LT-tee ja tänava maa;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: täpsustatakse planeeringuga;

4.4.3. krundi suurim lubatud täisehitus: täpsustatakse planeeringuga;

4.4.4. hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): kõrgus kuni 14 m (korruste arv täpsustada planeeringuga).

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: määrata ära krundi hoonestusala, so. ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid ning rajatise ning hoonestusala siduda krundi piiridega. Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete ja rajatiste püstitamine keelatud. Hoonestusala kaugus krundi piirist minimaalselt 4 m. Hoonestuse kaugus maanteest ja mahaõit maanteelt ja valla teelt kooskõlastada tee valdajaga.

4.6. Tänavate maa-ala piirid, liiklus- ja parkimiskorraldus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele:

4.6.1. tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused, määrata tee kaitsevööndi vajadus ja selle ulatus;

4.6.2. parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega. Parklatele tuleb paigaldada õlipüüdurid ja plats peab olema kõvakattega.

4.6.3. krundile juurdepääsu asukohad, lubatavad pöörded.

Tänavate maa-alade planeerimisel lähtuda projekteerimismuutnormide tasemest hea ning vajadusel näha ette tänava maa-ala laiendamine. Detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd Viljandi mnt 82 ja Mäe kinnistute omanikega ning Lõunakeskusega ja anda terviklik liikluslahendus alates Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme teelt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teele ja Lõunakeskuse ringteele (Ringtee tänava lõik 2 kat. Tunnus (94901:005:1714). Kui juurdepääs planeeringualale nähekse ette Kogre teelt, tuleb Kogre tee rekonstrueerida vastavalt kehivatele nõuetele ja planeeritud liikluskoormusele.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- 4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;
- 4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- 4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp);
- 4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmise, sademete vee ärajuhtimine jmt.);
- 4.7.5. vastavalt üldplaneeringule tuleb vähemalt 15% planeeritud tootmis- ja ärimaa kruntide pindalast haljastada. Vähemalt 2/3 haljastatavast alast, 10% planeeritud tootmis- ja ärimaa kruntide pindalast, tuleb täis istutada kõrghaljastust.
- 4.8. Ehitistevahelised kujad: vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.
- 4.9. Tehnovõrkude ja – rajatiste asukohad:
- 4.9.1. olemasoleva olukorra iseloomustus;
- 4.9.2. planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (reovee- ja veevarustus, sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- 4.9.3. lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel: vee- ja kanalisatsioonilahendus lahendada ühisvee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil.
- 4.9.4. tehnovõrkudele ja – rajatistele reserveeritud maa-alad;
- 4.9.5. vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;
- 4.9.6. hüdrantide ja tuletõrjevee veevõtukohtade paiknemine;
- 4.9.7. tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud ning nende ulatus).
- 4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs: vajadus puudub
- 4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks: vajadus puudub.
- 4.12. Vajaduse korral miljööväärusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.
- 4.13. Arhitektuurinõuded ehitisele:
- Planeeringus määrata nõuded planeeritavatele uushoonetele arvestades ümbruskonna ehituslaadiga ning sobilikkusega ümbritsevasse keskkonda.
- 4.13.1. Nõuded planeeritavatele hoonetele:
- lubatud korruselisus ja kõrgus: arvestada seletuskirja punktis 4.4.4. tooduga;
 - katusekalde: katusekalde määramisel lähtuda olemasolevast olukorrast, planeeritav katusekalde vahemik 0°-20°
 - katusekatte materjalid: määrata planeeringuga
 - välisviimistluse materjalid: määrata planeeringuga. Lubamatud on imiteerivad materjalid ning palk välisviimistlusena.
 - kohustuslik ehitusjoon: määratakse planeeringuga
- 4.14. Servituutide vajaduse määramine: vajadus määratakse planeeringuga
- 4.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine: vajadus puudub
- 4.16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.
- 4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.
- 4.18. Planeeringu rakendamise võimalused.
- Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised

- 5.1. Situatsiooniskeem, M 1: 10 000;
- 5.2. Olemasolev olukord vastavalt punktile 4.1., M 1: 500/1000;
- 5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed vastavalt punktile 4.2. M 1: 2000;
- 5.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt punktidele 4.3.- 4.8 ; 4.10; 4.13; 4.16; M 1: 500/1000;
- 5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt 4.3; 4.12; 4.14; ja 4.16. ,M 1:500/1000.
- 5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt punktile 4.9., M 1:500/1000;
- 5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine, detailplaneeringu kehtestamine

- 6.1. Planeering esitada vastavalt Ülenurme Vallavalitsuse 04.03.2009.a. määrusega nr 10 kinnitatud juhendile “ Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded”.
- 6.2. Enne planeeringu kooskõlastamist esitada planeeringu lahendus Ülenurme Vallavalitsusele läbivaatamiseks.
- 6.3. Detailplaneering tuleb kooskõlastada:
 - 6.4.1. Päästeametiga;
 - 6.4.2. Maanteeametiga.

Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd tehnoorkude valdajatega ja teiste asjast huvitatud isikutega.

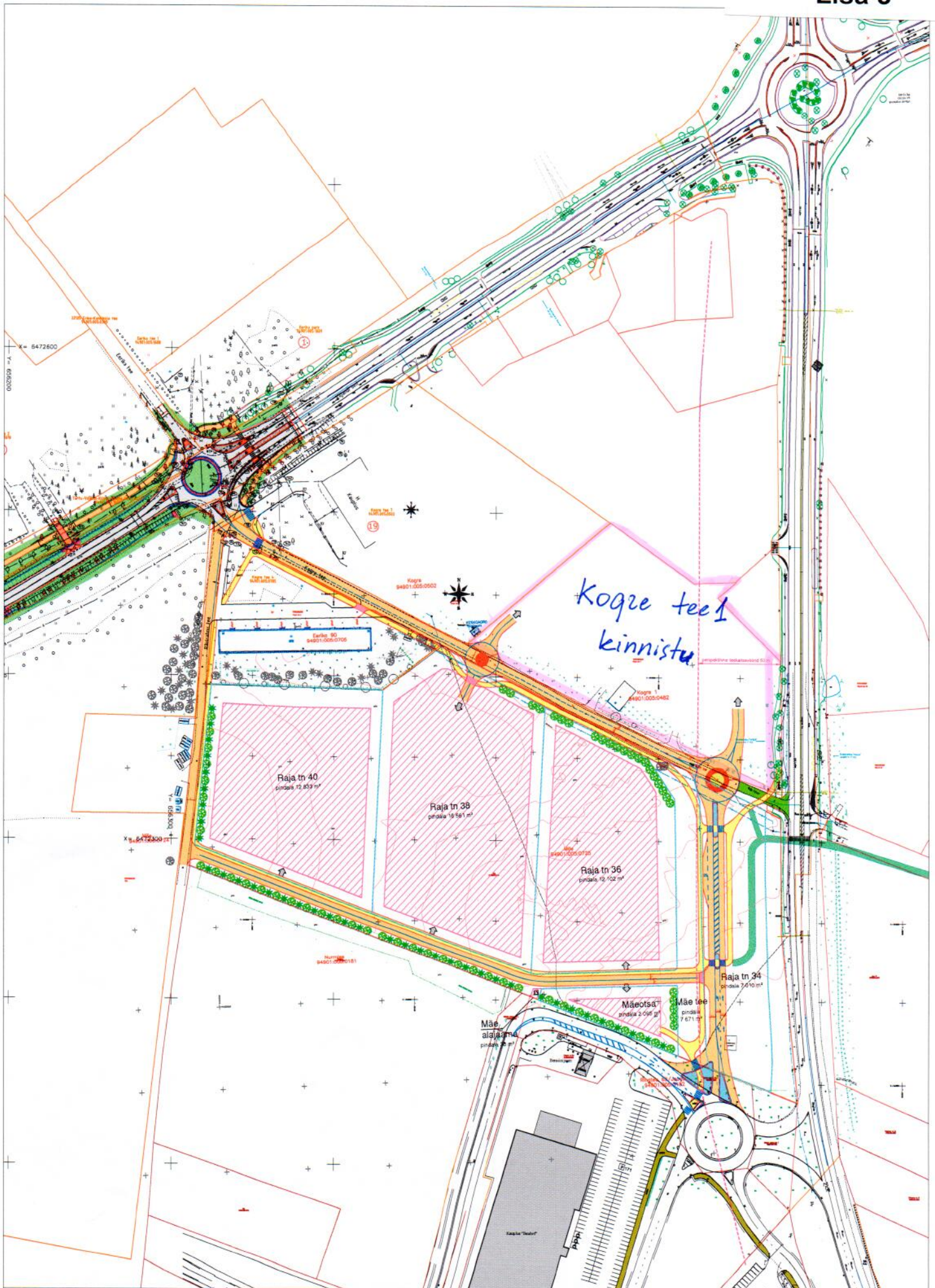
Kooskõlastused/koostöö võtta 2 eksemplarile vastavale joonisele ning tekstilised kooskõlastused lisada põhikausta. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste/koostöö kokkuvõte, kus on näidatud, millisel joonisel/leheküljel kooskõlastus asub, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja nimi ja ametinimi.

Kooskõlastatud planeering esitada Ülenurme Vallavalitsusele vastu võtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks 1 eksemplaris. Detailplaneering esitatakse vastu võtmiseks paber kandjal vallasekretäri poolse registreerimise kaudu kaaskirjaga või saata postiga kaaskirja alusel.

Kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

Kehtestamisele esitada planeering 4 eksemplaris, millest 1 on originaal kooskõlastuste ja kirjavahetusega, ning digitaalselt (graafiline osa soovitatavalt .dwg failina ning tekstiline osa .doc failina CD-plaadil). Kehtestamisele esitatud planeeringu 3 eksemplari vormistada arhiveerimisnõuetele vastavalt köidetuna ning 1 eksemplar köidetuna kiirkõitja vahel.

Tiit Lukas
Ehitusnõunik



LEPPEMÄRGID

- kõnnitee (kergetaseme) rajamis etapp
- istutatav kaitse- ja ajurajamis etapp
- perspektiivne kaitse- ja ajurajamis etapp
- 500.000 rajamis etapp
- otustaseme, otustaseme rajamis etapp
- hajutatud rajamis etapp
- põhimõttelise teekaitsemarginalise etapp

Liiklustehendus OÜ <small>Ühis- ja eraõigusega registreeritud ettevõtte</small>		Töö nr. 0515/4	Kuupeev 12.06.2015 a.
Tellijä Maxima Eesti OÜ Pääsivoli tee 47, 13220 Tallinn	Projekti nimetus: ÜLJUNURME VALLA RANI KÜLA MÄE MAALUKSUSE DETAILPLANEERING		Leht 1 / 1
Koostaja S. Sarnik	Joonise nimetus: Põhimõttelise liikuskorralduse etapp		Mastaab 1 : 500
Teehooldustegevustuba nr 11096/14108			