

Luunja alevikus Talli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad

Lähteseisukohtade kehtivus: 18 kuud

1. Detailplaneeringu koostamine

Planeeringu koostamiseks ja finantseerimiseks sõlmitakse haldusleping, milles fikseeritakse poolte kohustused detailplaneeringu koostamisel ja koostamise rahastamisel. Tulenevalt planeerimisseadusest § 4 lg 5 koostoimes § 6 p 10 võib planeeringut koostada geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistritasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isik või isik, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse.

2. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi maaüksusele korter- rida- ja ühepereelamute rajamiseks.

3. Andmed planeeringuala kohta

Talli 43202:004:0083, maatulundusmaa 100%, 10.29 ha.

Planeeringualasse tuleb planeeringu koostamise käigus lähialana kaasata vajadusel juurdepääsuteeks vajalik maa-ala kuni avalikult kasutatava teeni.

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Luunja valla üldplaneering;

Luunja alevikus Alevi maaüksuse idaosa ja lähiala detailplaneering;

5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Puuduvad.

6. Nõuded koostatavale planeeringule

6.1.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta MKM määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ vastav digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:1000 või M 1:500. Detailplaneering koostada kuni 2 aastat vanale alusplaanile, mis on kooskõlastatud võrguvaldajate poolt ja registreeritud Tartu geoarhiivis.

6.2. Planeeringuga esitada:

6.2.1. Planeeringuala asukoht;

6.2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada kinnistute piirid, aadressid ja maakasutuse sihtotstarbed vähemalt 40 m ulatuses väljapool planeeringuala; õiguslikul alusel püstitatud hooned; seadusjärgsed kitsendused ja ulatus, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ning kitsendust põhjustavad objektid; planeeritavale maa-alale jäävate

- teede nimed; olemasolevad tehnovõrgud, olemasolevad puud, olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.
- 6.2.3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs: olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad; kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade, muu vajalik informatsioon. Siduda planeeringulahendus kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
- 6.2.4. Üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek: Üldplaneeringu põhilahenduse muutmisenä käsitleda üldplaneeringuga määratava maa-ala kasutamise valdava otstarbe ulatuslikku muutmist (üle 25 %), üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamist ja krundi minimaalsuuruse vähendamist.
- 6.2.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.
- 6.2.6. Krundi ehitusõigus:
- 6.2.6.1. krundi kasutamise sihtotstarve on üksik-, rida- ja korterelamu maa, üldmaa, tee- ja tänavamaa;
- 6.2.6.2. hoonete suurim lubatud arv rida- ja korterelamu maa krundil määrata planeeringuga, sõltuvalt kujundatavast krundistruktuurist; üksiklamu maa krundil üks põhihoone ja üks abihoone;
- 6.2.6.3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala rida- ja korterelamu maa krundil määrata planeeringuga, arvestades vabaaja veetmise ning parkimisalade proportsionaalsuse vajadusega krundil, ühepereelamu krundi täisehitus kuni 25%;
- 6.2.6.4. hoonete suurim lubatud kõrgus määrata planeeringuga arvestades kontaktvööndi hoonestusega;
- 6.2.6.5. planeeringuga anda lubatud ehitiste kasutamise otstarbed ning korterelamutel lubatud suurim korterite arv ja ridaelamutel lubatud suurim bokside arv igas elamus eraldi.
- 6.2.6.6. rida- ja korterelamute piirkonda planeerida ühiskasutusega puhkeala.
- 6.2.7. Teede maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus esitada vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 843:2016 lähtetasemel „Hea“. Määrata liikluskorralduse põhimõtted:
- 6.2.7.1. liikluskorraldus põhimõtted maantee kaitsevööndis lahendada koostöös Maanteeametiga;
- 6.2.7.2. hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu; riigiteega ristumiskohtade ümberehitamise vajadust; liiklusohutuse tagamiseks ületuskohtade ehitamise vajadust ning nende sidumist jalgratta- ja jalgteedega;
- 6.2.7.3. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks soovitatavalt kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener, kui eriteadmistega isik;
- 6.2.7.4. Näidata riigitee nähtavuskolmnurgad;
- 6.2.7.5. Näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala;
- 6.2.7.6. Parkimine lahendada oma kinnistul ning tee maal parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha;

- 6.2.7.7. Anda tee maa-ala ja selle elementide (sõidutee, kõnnitee, jalgrattatee, haljasalad, bussipeatused) kirjeldus, teekatte tüüp ja laiused;
- 6.2.7.8. juurdepääsuteede koridorid planeerida min. 10 m laiusena, näha ette kõnniteed ja vähemalt ühepoolne allee;
- 6.2.7.9. määrata krundile pääsu asukohad;
- 6.2.7.10. umbteid mitte planeerida pikemana kui 150m;
- 6.2.7.11. märkida ära teede avalikku kasutusse määramise vajadus;
- 6.2.7.12. määrata kavandatava tee absoluutkõrgused;
- 6.2.8. Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.
- 6.2.9. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine:
 - 6.2.9.1. planeeringuga määrata piirkonna ühtset identiteeti tekitavad läbimõtestatud arhitektuurinõuded. Vajadusel kaasata planeeringumenetlusse arhitekt. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav;
 - 6.2.9.2. planeeritavad hooned peavad oma suuruse kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi;
 - 6.2.9.3. hoonete maapealne korruselisus: rida- ja üksikelamutel kuni 2, korterelamutel kuni 3;
 - 6.2.9.4. määrata lubatavad viimistlusmaterjalid, mittelubatavad matkivad materjalid;
 - 6.2.9.5. määrata katusekalle, harja suund ja materjal;
 - 6.2.9.6. määrata hoone ± 0.00 sidumine;
 - 6.2.9.7. määrata piirete materjal, kõrgus ja tüüp;
 - 6.2.9.8. määrata kohustuslikud ehitusjooned.
- 6.2.10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
 - 6.2.10.1. määrata säilitatav kõrghaljastus;
 - 6.2.10.2. määrata krundi haljastatavad osad, sh kohustuslik kõrghaljastus;
 - 6.2.10.3. anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jt), kindlustades sademevee mittevalgumise kõrvalkinnistutele;
 - 6.2.10.4. planeeringuga määrata lume ladustamise alad.
- 6.2.11. Tehnovõrkudele- ja rajatistele reserveeritavad maa-alad. Planeeringuga anda planeeritud tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus:
 - 6.2.11.1. elektrivarustus;
 - 6.2.11.2. veevarustus ühisveevärgist;
 - 6.2.11.3. reovee lahendus ühiskanalisatsiooni;
 - 6.2.11.4. küte;
 - 6.2.11.5. sidevarustus;
 - 6.2.11.6. tuletõrje veevarustus;
 - 6.2.11.7. sademevete ärajuhtimine.
- 6.2.12. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine:
 - 6.2.12.1. jäätmekäitluse korraldamine;
 - 6.2.12.2. võimalike keskkonnamõjude leevendamiseks arvestada KSH eelhinnangus antud soovitustega;
 - 6.2.12.3. planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu

- koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning vajadusel kavandada leevendavad meetmed.
- 6.2.13. Servituutide määramise vajadus, sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine: määrata planeeringuga.
- 6.2.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1:2002.
- 6.2.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus: vajadusel määrata planeeringuga.
- 6.2.15.1. fikseerida võimalik planeeringualal asuva puurkaevu staatus ja täpsustada sanitaarkaitsetsooni vajadus ning ulatus ning puurkaevu omanik;
- 6.2.15.2. analüüsida planeeringulahenduse mõju mälestisele. Muinsuskaitse eritingimused ei ole vajalikud.
- 6.2.15.3. Näha ette meetmed, et oleks tagatud mitmel kinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi toimimine nii ehitamise käigus kui peale ehitust.
- 6.2.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.
- 6.2.17. Planeeringu rakendamise võimalused:
- 6.2.17.1. Luunja vald ei võta endale kohustust avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljajäetamiseks/rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks.

7. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

- 7.1. Situatsiooni skeem, M 1:5000;
- 7.2. Olemasolev olukord vastavalt p. 6.2.2., M 1:500 või M 1:1000;
- 7.3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis vastavalt p. 6.2.3., M 1: 2000;
- 7.4. Põhijoonis vastavalt p. 6.2.6.- 6.2.10., M 1: 500 või M 1:1000;
- 7.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 6.2.11-6.2.15., M 1: 500 või M 1:1000;
- 7.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 6.2.11., M 1: 500 või M 1:1000;

Mõõtkavad võivad erineda nõutust tingimused, et joonised oleks loetavad.

8. Planeeringu juurde kuuluvad lisad

- 8.1. Luunja Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta ja otsus KSH kohta (väljavõtted ajalehest "Postimees", "Kodu Uudised", Ametlikest Teadaannetest);
- 8.2. Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- 8.3. Tehnilised eeltingimused tehnovõrgu valdajatel;
- 8.4. Koostöö, kooskõlastused ja arvamused;
- 8.5. Planeeringulahenduse mahuline illustratsioon;
- 8.6. Volikogu otsus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta. (väljavõtted ajalehest "Postimees", "Kodu Uudised");
- 8.7. Kirjavahetus (kronoloogilises järjekorras) avalikul väljapanekul laekunud arvamustega;
- 8.8. Luunja Vallavalitsuse protokolliline otsus detailplaneeringule esitatud arvamuste kohta (juhul kui arvamusi laekus);
- 8.9. Vajadusel detailplaneeringu avaliku arutelu koosoleku protokoll;
- 8.10. Detailplaneeringu heakskiit maavanema poolt;

- 8.11. Luunja Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta (väljavõtted selle kohta ajalehest "Postimees", "Kodu Uudised", Ametlikest Teadaannetest);
- 8.12. Muud planeeringuga kaasnevad dokumendid.

9. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb: Muinsuskaitseamet, Maanteeamet, Päästeamet, Terviseamet, Põllumajandusamet, vajadusel Keskkonnaametiga.

Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud, sh planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, naaberkinnisasjade omanikud ja tehnoorkude valdajad.

Tartu maavanema ettepanekul teavitatakse Tartu Linnavalitsust võimalusest olla kaasatud planeeringu koostamisse.

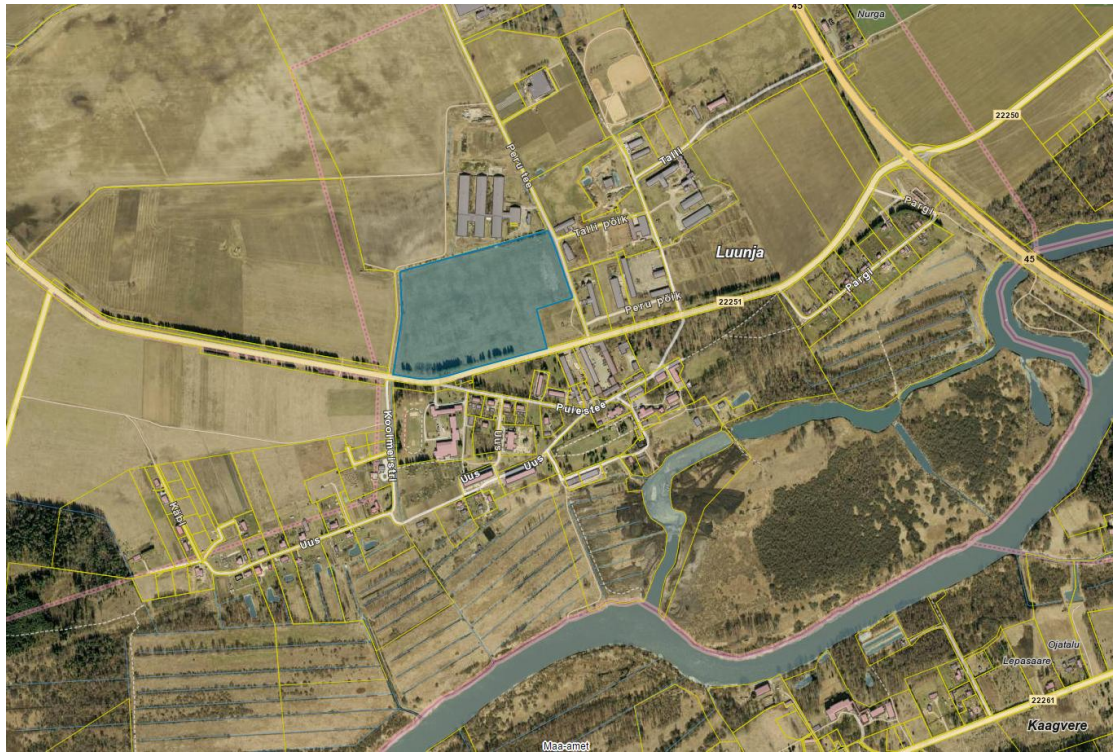
Planeeringu tekstilises osas esitada kooskõlastuste/koostöö kokkuvõtte, kus on näidatud, millisel joonisel/leheküljel kooskõlastus asub, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, kehtivusaeg, märkused ning kooskõlastaja nimi ja ametinimi.

10. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine

Detailplaneering vormistada Siseministeeriumi poolt välja antud juhendmaterjali „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013” alusel (kättesaadav: [https://www.siseministeerium.ee/ruumilise-planeerimise-leppemargid-2013/.](https://www.siseministeerium.ee/ruumilise-planeerimise-leppemargid-2013/))

Lubatud/ keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse majandus- ja taristuministri 02.06.2015 nr 51 alusel. Detailplaneeringu vallale esitamine:

- 10.1. DP eelnõu (eskiis) esitatakse põhilahenduse läbivaatamiseks ja lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks paber kandjal (üks (1) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg);
- 10.2. DP eelnõu (eskiis) esitatakse eskiisi avalikustamiseks paber kandjal (üks (1) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg);
- 10.3. DP eelnõu planeeringu kooskõlastamise korraldamiseks esitatakse Vallavalitsusele paber kandjal (üks (1) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg);
- 10.4. DP eelnõu esitatakse planeeringu vastuvõtmise ja avalikustamise korraldamiseks Vallavalitsusele paber kandjal (üks (1) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg).
- 10.5. Vajadusel esitatakse DP eelnõu planeeringu täiendava kooskõlastamise ja avalikustamise korraldamiseks Vallavalitsusele paber kandjal (üks (1) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg).
- 10.6. DP eelnõu esitatakse selle kehtestamise korraldamiseks Vallavalitsusele paber kandjal (neli (4) eksemplari arhiivimaterjalide hoiustamise nõuete kohaselt) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg).



Joonis 1. Planeeritava ala piir (Maa-amet)