

Veibri külas Karu, Ilvese, Karu tee 8, Karu tee, Karu tee L1 ja Karu tee L2 maaüksuste DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

Lähteseisukohtade kehtivus: 18 kuud. Planeeringust huvitatud isik on Valestori Turg OÜ.

1. Detailplaneeringu koostamine

Planeering tuleb koostada geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistritasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isiku poolt või isiku poolt, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse. Kuna planeering koostatakse olulise keskkonnamõjuga tegevuse kavandamiseks on planeeringu tellijaks Luunja vallavalitsus.

2. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringualale üksik- ja kaksikelamute, sadama ja puhkeala rajamiseks.

3. Andmed planeeringuala kohta

Planeeringuala suurus on 7,7 ha.

Planeeringuala kinnitid:

Karu (43201:003:0064): 6.17 ha, 100 % maatulundusmaa;

Ilvese (43201:003:0260): 7557 m², 100 % maatulundusmaa;

Karu tee 8 (43201:003:0257), 9466 m², tootmismaa 100%;

Karu tee (43201:003:0063), 764 m², transpordimaa 100 %;

Karu tee L1 (43201:003:0433), 312 m², transpordimaa 100 %;

Karu tee L2 (43201:003:0448), 499 m², transpordimaa 100%.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused: Emajõe kalda kallasrada, veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd; planeeringualal asuvad looduskaitsealused liigid, Natura elupaik (ei ole arvatud Natura alade koosseisu). Planeeringualal võib asuda kiviaja asulakoha kultuurikiht.

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Luunja valla üldplaneering;

Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;

Luunja valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava.

Soosaare kinnistu detailplaneering;

Kuuse maaüksuse detailplaneering;

Emajõe maaüksuse detailplaneering;

Tilia maaüksuse lõunaosa detailplaneering;

Koostamisel olev Edu tee 2, 4, 6, 8 ja Edu tee kruntide detailplaneering;

5. Uuringute vajadus

5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta MKM määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topogeodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ vastav digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Teostada tuleb ka planeeringuga määratava sadama akvatooriumi ulatuses vee-aluse maa geodeetiline möödistus. Detailplaneering koostada kuni 2 aastat vanale alusplaanile, mis on kooskõlastatud võrguvaldajate ja poolt ja registreeritud Tartu geoarhiivis. Rahastab planeeringust huvitatud isik.

5.2. Muinsuskaitseameti välitööde aruanne kiviala asulakoha reg-nr 27195 kultuurikihi olemasolu kohta planeeringualal (2019 märtsi kuu seisuga Muinsuskaitseametil koostamisel).

5.3. Sadama tehniliste tingimuste täpsustamine nt eksperthinnangu tasandil. Määrata eeldatavad sadamaehitiste põhimõtted, sh süvendamise mahumäärangute vahemik ning ehitustööde üldkirjeldus. Valmib tehnilise lahenduse kavand / kuvand, mis on sisendiks DP ja selle KSH protsessile. Rahastab Huvitatud isik.

5.4. DP ala katvad ehitusgeoloogilised uuringud, mille abil määrata täpsemalt ära ka DP ala aluspinnase parameetrid ning nendega arvestamise viisid tulevaste täitmistegevuste ajal. Kui vastav uuring

tuvastab pinnased, mis tuleb eelnevalt eemaldada ja mida ei saa kasutada tagasitäiteks konkreetsel alal, siis tuleb eraldi esile tuua, et oleks võimalik vajadusel järgida ka Maapõueseaduses ja Jäätmeseaduses esitatud sätteid. Uuringute tegemisel - kultuurikihi ilmsikstulekul tööd peatada ja leidudest teavitada Muinsuskaitseametit. Rahastab Huvitatud isik.

- 5.5. Täitematerjali mahu üldprognoosid (DP ala vertikaalplaneerimise põhimõtete määramisega paralleelselt või selle järgselt), mis arvestavad ka juba koondatud ehitusgeoloogilist teavet. Valmib prognoos, mis on sisendiks DP ja selle KSH protsessile. Rahastab planeeringust huvitatud isik.
- 5.6. Täiendavate uuringute vajadus võib selguda DP ja KSH protsessi käigus.

6. Planeeringuga esitada:

- 6.1. Planeeringuala asukoht
- 6.2. 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 üksikud puud, mets kõlvikuna, olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed. Esitada olemasoleva looduskeskkonna kirjeldus, sh taimestiku ja linnustiku iseloomustus.

6.3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

Määrata planeeringuala mõjuala ulatus. Esitada mõjuala olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad; kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade, looduskeskkonna kirjeldus, sh taimestiku ja linnustiku iseloomustus. Siduda planeeringulahendus kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega,

6.4. Planeeringulahenduse põhjendused

Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni, esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Analüüsist tulenevalt anda põhjendus detailplaneeringu alal olevate kruntide ehitusõigusele (kruntide suurus, täisehitus, hoonestuse tüüp, ehitusjooned) ja arhitektuurinõuetele.

6.5. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundistruktuur, sh krundi suurused, määrata kontaktvööndi krundistruktuuri analüüsi põhjal. Kruntimisel tuleb tagada moodustatavate maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult teelt.

Emajõe kalda-alale planeerida avalikult kasutatav üldmaa min 50 m ulatuses veekogu piirist. Üldkasutatava otstarbega maa-ala peab moodustama min. 5000 m² planeeringualast.

Transpordimaa krundi minimaalne laius on 10 m.

Sadamale näha ette eraldi krunt. Sadama kavandamisel tuleb tagada, et roheline võrgustik jääks toimima. Üldplaneeringuga moodustatud rohekoridori alas peab olema prioriteediks loodusliku ala säilitamine.

6.6. Krundi hoonestusala määramine

Määrata krundi osa, kuhu on lubatud rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Vajadusel määrata kohustuslik ehitusjoon.

6.7. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus esitada põhijoonisel tabeli kujul:

- 6.7.1. lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed: üksik- ja kaksikelamu maa, tee maa ja muu tehnorajatise maa, üldmaa, sadama maa, haljasala maa, looduslik maa.
- 6.7.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: elamu kruntidel 1 põhihoone ja 1 abihoone, sadama krundil määrata planeeringuga;
- 6.7.3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: määrata planeeringuga tingimusel, et krundi täisehitus ei tohi olla kõrgem kui 20% krundi pindalast;
- 6.7.4. hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: suurim lubatud suhteline kõrgus põhihoonel 8,5 m maapinnast, abihoonel 5 m.

6.8. Liikluskorralduse põhimõtted

- 6.8.1. Karu tee maa ala on planeeritud kehtivate Emajõe ja Kuuse maaüksuste detailplaneeringutega. Karu tee maa ala ei ole eelnimetatud detailplaneeringute kohasel välja ehitatud. Käesoleva planeeringuga kavandada komplekselt ära Karu tee maa-ala kuni Veibri teeni, tagada tuleb Karu tee väljaehitamine ja avalikku kasutusse andmine kuni Veibri teeni.
- 6.8.2. Teekoridori min. laius on 10 m.
- 6.8.3. Planeeringus esitada tee maa ala ja selle elementide (sõidutee, kõnnitee, jalgrattatee, haljasalad) kirjeldus, teekatte tüüp ja laiused arvestades min. sõidutee lausega 5,5 m ja kõnnitee laiusega min 2 m.
- 6.8.4. Esitada tee maa ristprofiilid;
- 6.8.5. Esitada teede kõrgusarvud;
- 6.8.6. Tupikteede kavandamisel teha koostööd Päästkeskusega, et tagada nõuetekohased hädaabi ligipääsud planeeringualale.
- 6.8.7. Parkimine lahendada oma kinnistul, tee maal parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha.
- 6.8.8. Määrata krundile pääsu asukohad avalikult teelt;
- 6.8.9. Kavandatavad teed määrata avalikuks teeks ja peale väljaehitamist võõrandatavaks vallale;
- 6.8.10. Planeerida vajadusel liikluse rahustamise meetodite rakendamine;
- 6.8.11. Lahendada kallasrajale avalik juurdepääs ja seal vaba liikumine.

6.9. Kujad

Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

6.10. Hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- 6.10.1. planeeringuga määrata piirkonna ühtset identiteeti tekitavad läbimõtestatud arhitektuurinõuded. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav;
- 6.10.2. planeeritavad hooned peavad oma suuruse kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi.
- 6.10.3. vajadusel määrata kohustuslik ehitusjoon, millel peab asuma põhihoone põhimaht;
- 6.10.4. lubatud looduslikud viimistlusmaterjalid, imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud;
- 6.10.5. määrata katusekalle, harja suund ja materjal;
- 6.10.6. määrata hoone ± 0.00 sidumine, ± 0.00 ei tohi olla madalam kui abs 34,3 m.

6.11. Haljastus ja heakord

- 6.11.1. määrata kohustuslik rajatav kõrghaljastus vähemalt 10 % elamukrundi territooriumist;
- 6.11.2. anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jt), kindlustades sademevee mittevalgumise kõrvalkinnistutele;
- 6.11.3. määrata lume vallitamise alad;
- 6.11.4. Analüüsida maapinna kõrguste muutmist, maapinna täitmise ja tihendamise mõju piirkonna veerežiimile.
- 6.11.5. Anda leevendavad meetmed liigvee-aegse üleujutusohu minimeerimiseks.
- 6.11.6. anda Suur-Emajõe kalda-ala üldised kasutus- ja kujundusprintsüübid;
- 6.11.7. lahendada ajutise kallasraja kulgemine maksimaalse veeseisu ajal;
- 6.11.8. Näha ette meetmed rohekoridori toimimiseks;
- 6.11.9. Planeeringualal tagada kaitsealuste liikide elupaikade säilitamine.
- 6.11.10. Juhul, kui planeeringualale kavandatakse ujumiskoht, tuleb määrata selle akvatoorium ning teenindavate rajatiste iseloom ja paigutus.

6.12. Nõuded sadama planeerimiseks

- 6.12.1. määrata paadisadamaa krunt ja akvatoorium;
- 6.12.2. vajadusel laiendada planeeringuala sadama akvatooriumi osas;
- 6.12.3. teostada planeeringuga määratava akvatooriumi ulatuses vee-aluse maa geodeetiline mõõdistus;
- 6.12.4. planeeringuga tuleb määrata sadamat teenindavate rajatiste iseloom ja paigutus;
- 6.12.5. sadama alal tuleb tagada valgustus.

6.13. Tehnovõrgud

Tehnovõrkudele- ja rajatistele reserveeritavad maa-alad. Planeeringuga anda planeeritud tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus:

- 6.13.1. elektrivarustus;
- 6.13.2. ühisveevärk ja –kanalisatsioon;
- 6.13.3. sademeveekanaliseerimine;
- 6.13.4. tuletõrje veevarustus;
- 6.13.5. sidevarustus;
- 6.13.6. planeeritud teede äärde tuleb kavandada tänavavalgustus;
- 6.13.7. küte: lubada keskkonnamõõdukad lahendused, anda nõuded päikesepaneelide paigaldamise kohta hoonetele või krundile.

6.14. Keskkonnamõõdukused

- 6.14.1. Planeeringuga tuleb lahendada müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insulatsioonitingimusi ning muid keskkonnamõõdukusi tagavate nõuete seadmine;
- 6.14.2. Lahendada jäätmekäitluse korraldamine;
- 6.14.3. Arvestada KSH tulemustega ja siduda need planeeringulahendusse.
- 6.14.4. Arvestada uuringute (LS p.5) tulemustega ja siduda need planeeringu lahendusse.
- 6.14.5. Kaevetöödel arheoloogilise kultuurikihiga alal tuleb tagada arheoloogilise uuringu läbiviimine. Arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihiga ilmsikstuleku võimalusega planeeringualal.
- 6.14.6. Näha ette meetmed rohekoridori toimimiseks;
- 6.14.7. Planeeringualal tagada kaitsealuste liikide elupaikade säilitamine.
- 6.14.8. Tagada kallasrajale ja ajutisele kallasrajale juurdepääs ja seal vaba liikumine.

6.15. Servituutide, sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Vajadus määrata planeeringuga.

6.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Lahendada vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1:2002.

6.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

6.18. Planeeringu rakendamise võimalused:

- 6.18.1. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajaliku krundivälise avaliku taristu (avalikud teed ja sellega seonduvad rajatised ning tehnovõrgud) rajamise kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik.
- 6.18.2. Huvitatud isik on kohustatud peale avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade väljastamist võõrandama vallale tasuta detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatised ja avalikult kasutatavad kinnistud (transpordimaad, üldkasutatavad maad). Planeeringu kehtestamise eelduseks on vastavasisulise halduslepingu sõlmimine.
- 6.18.3. Planeeringualale ei väljastata hoonete ehituslubasid enne avaliku taristu väljaehitamist, neile kasutuslubade saamist ja avaliku taristu ja avalike kinniste vallale võõrandamist.
- 6.18.4. Huvitatud isik tagab teehoiu kuni tee üleandmiseni valla omandisse.

6.19. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

- 6.19.1. Situatsiooni skeem, M 1:5000;
- 6.19.2. Olemasolev olukord vastavalt p. 6.2, M 1:500;
- 6.19.3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis vastavalt p. 6.3, M 1: 2000;
- 6.19.4. Põhijoonis vastavalt p. 6.4- 6.12, M 1: 500;
- 6.19.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 6.5, 6.12 -6.15., M 1: 500;
- 6.19.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 6.13., M 1: 500.

Mõõtkavad võivad erineda nõutust tingimusel, et joonised oleks loetavad.

7. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

Detailplaneering koostatakse valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb: Päästeamet, Keskkonnaamet, Muinsuskaitseamet, Veeteede Amet, Kaitseministeerium, Tarbijakaitse ja

Tehnilise Järelevalve Amet, Terviseamet. Lisaks kaasatakse planeeringu koostamisse Tartu Linnavalitsus, Kastre Vallavalitsus, Kambja Vallavalitsus, Peipsiääre Vallavalitsus, Tartu Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud, naabrid ja teised huvitatud isikud ning teeb koostööd maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega.

Lisaks tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata Rahandusministeeriumi poolt täiendavalt määratud isikud ja asutused.

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.

8. 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/>.)

Detailplaneeringu vallale esitamine:

- 8.1. DP eelnõu esitatakse detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamiseks paber kandjal (kaks (2) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg*);
- 8.2. DP eelnõu planeeringu kooskõlastamise korraldamiseks esitatakse Vallavalitsusele digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg*);
- 8.3. DP eelnõu esitatakse peale KSH aruande tulemuste lisamist planeeringusse planeeringu vastuvõtmise ja avalikustamise korraldamiseks Vallavalitsusele paber kandjal (kaks (2) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg*);
- 8.4. Vajadusel esitatakse DP eelnõu planeeringu täiendava kooskõlastamise ja avalikustamise korraldamiseks Vallavalitsusele paber kandjal (kaks (2) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg*);
- 8.5. DP eelnõu esitatakse selle heakskiitmismenetluse korraldamiseks Vallavalitsusele paber kandjal (üks (1) eksemplar) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg*);
- 8.6. 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*);

*koordinaadid L-EST süsteemis, kõrgused EH2000.

9. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

KSH läbiviimise ja DP menetlemise orienteeruv ajakava kuni DP vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku etapini - seisuga juuni 2019

KSH ja DP etapp	Orienteeruv ⁽¹⁾ etapi lõppaeg
KSH väljatöötamise kavatsuse ja DP lähteseisukohtade koostamine, dokumentidele seisukohtade küsimine ning vajadusel täiendamine ja avalikustamine (PlanS § 80-81)	september 2019 või oktoober 2019
KSH aruande ja DP koostamine	aprill 2020
KSH aruande ja DP avalik väljapanek ja kooskõlastamine (PlanS § 82-85)	oktoober 2020
DP vastuvõtmine ja avalik väljapanek (PlanS § 86-89)	aprill 2021

(¹) - võib muutuda, juhul kui nt ilmnevad vastavasisulised asjaolud (nt varem fikseeritud uuringute spetsiifika tõttu lisanduv aeg või täiendavate uuringute läbiviimise vajalikkus vms aspekt).

