

## **Lohkva külas Kellukese maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad**

Lähteseisukohtade kehtivus: 18 kuud

### **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.

### **2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja projektid**

Luunja valla üldplaneering;  
Teeserva maaüksuse detailplaneering;  
Veske kinnistu detailplaneering.

### **3. Nõutavad geodeetilised alusplaanid**

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 vastavalt MKM määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiline alusplaan tuleb kooskõlastada võrguvaldajate poolt ja registreerida Tartu geoarhiivis.

### **4. Nõuded planeeringule**

Planeeringuga esitada:

- 4.1. Planeeringuala asukoht;
- 4.2. 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.

- 4.3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

Olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad; kontaktvööndi kinnistute funktsioon, struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade, muu vajalik informatsioon. Siduda planeeringulahendus kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega.

Tekstis esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

#### 4.4. Krundi ehitusõigus

Maa-ala kruntideks jagamist ette ei nähta, va vajadusel teede ja tehnorajatiste maa-alade kruntimine.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivist 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta tulenevalt peavad alates 1. jaanuarist 2019 kõik uued ja oluliselt rekonstrueeritavad avaliku sektori hooned vastama liginullenergiahoone nõuetele. Kavandatavad hooned tuleb vastavalt Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusele nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ kavandada liginullenergia hoonena.

Hoonete suurim lubatud arv krundil on 3 ja lubatud korruselisus kuni 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus. Lubatav hoonestusala, uute hoonete asukoht, suurim lubatud ehitisealune pindala ja absoluutkõrgus määratakse planeeringuga.

#### 4.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääsud planeeringualale on vajalik lahendada koostöös Maanteeametiga ja Sinilinnu tee L1 kinnistu omanikuga. Planeerimis põhimõtted maantee kaitsevööndis lahendada samuti koostöös Maanteeametiga

Lahendada eraldi jalakäijate, sõidukite ja teenindavate tehniliste sõidukite juurdepääsud.

Maantee äärde tuleb reserveerida maa-ala jalgratta- ja jalgteele.

Parkimine lahendada oma kinnistul ning tee maal parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha.

Hinnata kavandatavat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu, riigiteega ristumiskohtade ümberehitamise vajadust, jalgratta- ja jalgteede ehitamise vajadust ja jätkuvust väljapool planeeringuala, liiklusohutuse tagamiseks ületuskohtade ehitamise vajadust ning pakkuda välja vastavad lahendused.

#### 4.6. Hoone arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Ehitiste välimus peab olema kaasaegne, moodne, visuaalselt auditav. Näha ette hoone arhitektuurne liigendamine. Lubatud looduslikud viimistlusmaterjalid, imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud. Määrata lubatud katusetüüp ja -kalle. Määrata hoone  $\pm 0.00$  sidumine. Määrata nõuded maa-ala piiramiseks. Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

#### 4.7. Haljastus ja heakord

Määrata täiendavalt kohustuslik rajatav kõrg- ja madalhaljastus. Kavandada ka väliõhu mängu- ja puhkealad, võimalusel sportimise alad. Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jt), kindlustades sademevee mittevalgumise kõrvalkinnistutele. Lahendada heakorrastus ja jäätmekäitluse korraldamine.

#### 4.8. Tehnovõrgud

Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine lahendada ühisvõrkude baasil koostöös AS-iga Tartu Veevärk. Elektrivarustus lahendada koostöös Elektrilevi OÜ-ga, sidevarustus lahendada vajadusele vastavalt koostöös Telia Eesti AS-iga. Küte on lubatud lahendada koostöös AS-iga Gaasivõrgud gaasikütte baasil või koostöös Fortum Tartu AS-iga kaugkütte baasil. Lubatud on ka maaküte ja muu keskkonnasäästlik küte. Lahendada tuletõrje veevarustus.

#### 4.9. Keskkonnamõõdukused

Planeeringuga tuleb tagada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ esitatud norm-müratasemed ü.hiskondlike hoonete maa-alal

Planeeringu koosseisus tuleb anda maanteest lähtuva müra hinnang vastavalt keskkonnaministri määrusele 03.10.2016 nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

Maantee kaitsevööndisse välisõhu mängu-, spordi- ja puhkeala mitte planeerida

Kui liiklusest põhjustatud mürataseme ületab rahvatervise seaduses ja välisõhu kaitse seaduses ning nende alamaktides kehtestatud piirnorme tuleb kaaluda meetmete rakendamist mürataseme alandamiseks normtasemeni.

Planeeringuga tuleb tagada kaldakaitse vastavalt looduskaitse seadusele. Hooned planeerida väljapoole kalda ehituskeeluvööndit.

#### 4.10. Servituutide, sundvõõrandamise või sundvalduse seadmine

Vajadus määrata planeeringuga.

#### 4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

#### 4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

Määrata planeeringuga.

#### 4.13. Planeeringu rakendamise võimalused

Sätendada planeeringuga.

- 4.14. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised
- 4.14.1. Situatsiooni skeem, M 1:5000;
  - 4.14.2. Olemasolev olukord vastavalt p. 4.2., M 1:500;
  - 4.14.3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis vastavalt p. 4.3., M 1: 2000;
  - 4.14.4. Põhijoonis vastavalt p. 4.4.- 4.10., M 1: 500;
  - 4.14.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.4.- 4.10, M 1: 500;
  - 4.14.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 4.8., M 1: 500;

Mõõtkavad võivad erineda nõutust tingimusel, et joonised oleks loetavad

## **5. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel**

Detailplaneering kooskõlastatakse valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb: Päästeamet, Terviseamet, Maanteeamet. Tulenevalt looduskaitsealistest kitsendustest kaasata planeeringu koostamisse Keskkonnaamet.

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.

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. Kirjaga antud kooskõlastused esitada planeeringu lisades.

## **6. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine**

Detailplaneering vormistada soovitatavalt 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:

- 6.1. DP eelnõu esitatakse põhilahenduse läbivaatamiseks ja lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks paber kandjal (üks (1) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn\* või dwg\*);
- 6.2. DP eelnõu planeeringu koostöö ja kooskõlastamise korraldamiseks esitatakse Vallavalitsusele paber kandjal (üks (1) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn\* või dwg\*);
- 6.3. DP eelnõu esitatakse planeeringu vastuvõtmise ja avalikustamise korraldamiseks Vallavalitsusele paber kandjal (kaks (2) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn\* või dwg\*);
- 6.4. 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\*);

6.5. 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 Balti või EH2000.



Joonis 1. Planeeritava ala piir (Maa-amet)