

TARTUMAA  
LUUNJA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Luunja

15. juuni 2017. a nr 42

**Lohkva külas Pajula tee 2 maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Volikogu liige, Aare Songe on esitanud Lohkva külas Pajula tee 2 maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku. Ettepaneku sisu on ehitusõiguse määramine maa-alale laseaia rajamiseks.

Planeeritav ala suurusega 31 266 m<sup>2</sup> asub Luunja valla Lohkva küla ja Tartu linna piiril Rõõmu-Viira tee, Jaama tänava, Rahumäe kalmistu ja trükikoja Greif territooriumi vahelisel maa-alal.

Pajula tee 2 (kat. tunnus: 43201:001:1604) maaüksus on osaliselt looduslik lage ala, osaliselt metsamaa, valdavaks puuliigiks on arukask ja hall lepp, maakasutuse sihtotstarve on 100 % ühiskondlike ehitiste maa.

Planeeringualale ulatuvad riigi maantee kaitsevöönd, Tartu Rahumäe kalmistu kinnismälestis ja selle kaitsevöönd ning tehnorajatiste kaitsevööndid, planeeringualale ulatub Jaama tn 207 kinnistust lähtuv täiendav müra päästeautode sireenidega väljasõitudest.

Vastavalt PlanS § 124 lõikele 8 tuleb kinnismälestise või selle kaitsevööndis arvestada detailplaneeringu koostamisel Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi. Muinsuskaitse eritingimustega tagatakse, et planeeritaval maa-alal kavandatavad muudatused ei mõjutaks oluliselt muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimist ega vaadeldavust.

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

Luunja valla üldplaneeringu teemaplaneeringu "Tartu linna idapoolse ringtee teemaplaneering" järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks sotsiaalmaa.

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, Luunja valla planeerimis- ja ehitusmääruse § 4 lg 1 p 1, planeerimiseseaduse § 128 lg 1, Luunja valla üldplaneeringu teemaplaneeringu "Tartu linna idapoolse ringtee teemaplaneering", Terviseameti kirja 31.05.2017 nr 9.3-1/3368 ja planeerimis- ja keskkonnakomisjoni seisukoha

Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Lohkva külas Pajula tee 2 maaüksusel eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks lasteaia rajamiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad ja piir vastavalt lisale 1\*. Juhul, kui planeeringu koostamise käigus selgub vajadus avalike teede rajamiseks ja ümberehitamiseks, laiendatakse planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu tee ala.
3. Planeering tuleb koostada vastavalt Vabariigi valitsuse 06.10.2011 määrusele nr 131 „Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule“, rahvatervise seadusele ja atmosfääriõhu kaitse seadusele.

4. Vallavalitsusel korraldada detailplaneeringu algatamise otsusest vastavate teadete ilmumine Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Postimees, valla infolehes Kodu Uudised ning Luunja valla veebilehel.
5. Otsusega saab tutvuda Luunja valla veebilehel [www.luunja.ee](http://www.luunja.ee) ning tööpäevadel Luunja vallavalitsuses, asukohaga Puiestee 14 Luunja alevik.
6. Otsus jõustub teatavaks tegemisest.

\* Lohkva külas Pajula tee 2 maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad (5 lk)

Radž Sauk  
Volikogu esimees



## **Lohkva külas Pajula tee 2 maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad**

Lähteseisukohtade kehtivus: 18 kuud

### **1. Planeeringu eesmärk**

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks lasteaia rajamiseks.

### **2. Andmed planeeringuala kohta**

Pajula tee 2 (kat. tunnus: 43201:001:1604) maaüksuse suurus on 31 266 m<sup>2</sup>. Maa-ala on osaliselt looduslik lage ala, osaliselt metsamaa, valdavaks puuliigiks on arukask ja hall lepp, maakasutuse sihtotstarve on 100 % ühiskondlike ehitiste maa. Juurdepääs toimub Rõõmu-Viira teelt.

Planeeringualale ulatuvad riigi maantee kaitsevöönd, Tartu Rahumäe kalmistu kinnismälestis ja selle kaitsevöönd ning tehnorajatiste kaitsevööndid.

Vajadusel kaasatakse lähialana planeeringusse maa-ala, mis on vajalik avalike teede rajamiseks ja ümberehitamiseks.

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

Luunja valla üldplaneering;

Luunja valla üldplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna idapoolse ringtee teemaplaneering“

Tartu linna idapoolse ringtee eelprojekt;

Farmeri kinnistu detailplaneering;

Liini kinnistu detailplaneering.

Pajula tee 1 (endFarmeri) maaüksuse osaala ning Linna ja Tuuleaasa tee 15(end Gaasimaja tee 15) maaüksuste ja lähiala detailplaneering;

Pajula maaüksuse detailplaneering.

### **4. 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.

### **5. Nõuded koostatavale planeeringule**

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala asukoht;

5.2. 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.

### 5.3. 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.

### 5.4. Krundi ehitusõigus

Maa-ala kruntideks jagamist ette ei nähta, va vajadusel teede ja tehnorajatiste maa-alade kruntimine. Krundi kasutamise sihtotstarve - teadus-, haridus- ja lasteasutuse maa.

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. Lasteaia hoone 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 korruselisis kuni 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus. Lubatav hoonestusala, uute hoonete asukoht, suurim lubatud ehitisealune pindala ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga arvestades muinsuskaitse eritingimusi, VV 06.10.2011 määrust nr 131 „Tervisekaitse nõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule“ ja Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrust nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Määrata lubatud ehitise kasutamise otstarve vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“: 12631 Koolieelne lasteasutus (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkool), 12623 Raamatukogu.

### 5.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääsud planeeringualale planeerida Rõõmu-Viira teelt. Liikluskorraldus põhimõtted maantee kaitsevööndis lahendada koostöös Maanteeametiga. Lahendada eraldi jalakäijate, sõidukite ja lasteaeda teenindavate tehniliste sõidukite juurdepääsud.

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

### 5.6. 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 lasteaia maa-ala piiramiseks. Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

#### 5.7. Haljastus ja heakord

Teostada planeeringualal asuva puistu dendroloogiline hindamine ja anda ülevaate puistu üldisest seisundist ja säilimise perspektiivist ning lähtuvalt sellest kohustuslik säilitatav kõrghaljastus, hoonestusala ja tehnilise infrastruktuuri paiknemise võimalused. Määrata täiendavalt kohustuslik rajatav kõrg- ja madalhaljastus. Vähemalt 50 % lasteaia territooriumist näha ette haljasala. Kavandada mängu- ja puhkealad. Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jt), kindlustades sademevee mittevalgumise kõrvalkinnistutele.

#### 5.8. Tehnovõrgud

Veevarustus, reoveekanalisatsioon ja sademeveekanalisatsioon 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. Lubatud on ka maaküte. Lahendada tuletõrje veevarustus.

#### 5.9. Keskkonnatingimused ja muinsuskaitse

Vabariigi Valitsuse 06.10.2011. a määruse nr 131 „Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule“ § 3 lg 3 järgi peab lasteasutus asuma mõistlikul kaugusel ettevõtetest ja rajatistest, mis saastavad õhku, vähendavad insolatsiooni ning tekitavad müra. Lasteasutusega piirnevad maanteed ja tänavad ei tohi tolmata.

Lasteaia maa-alal tuleb tagada atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 lõike 4 ja § 61 lõike 1 alusel kehtestatud 16.12.2016 keskkonnaministri määrmuses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ esitatud norm-müratasemed.

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

Maantee kaitsevööndisse lasteaia hooneid ja õueala mitte planeerida.

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

Planeeringu koostamise käigus tuleb arvestada täiendava valju (impulss)müraga, mida põhjustavad päästeautode sireenidega väljasõidud Tartu linnas Jaama tn 207 asuvast Päästkeskusest.

Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused esitada detailplaneeringu kaustas eraldi peatükina. Mälestise Tartu Rahumäe kalmistu (reg-nr 4310) kaitsevöönd on 50 meetri laiune vöönd kalmistu välispiirist. Sinna on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindav rajatis.

Lahendada heakorrasutus ja jäätmekäitluse korraldamine.

#### 5.10. Vajadusel näha ette servituutide määramine.

#### 5.11. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

##### 5.11.1. Situatsiooni skeem, M 1:5000 v M 1:10 000;

##### 5.11.2. Olemasolev olukord M 1:500;

- 5.11.3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis M 1: 2000;
- 5.11.4. Põhijoonis M 1: 500;
- 5.11.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1: 500;
- 5.11.6. Tehnovõrkude planeering M 1: 500.

## **6. Planeeringu kooskõlastamine**

Detailplaneering kooskõlastatakse valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb: Päästeamet, Terviseamet, Muinsuskaitseamet, Maanteeamet.

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.

## **7. Planeeringu rakendamise võimalused**

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeringu realiseerumisel tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega mälestise kaitsevööndis ja kaitsevööndi välisel alal. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§§ 30-32, 443) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

## **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 põhilahenduse läbivaatamiseks ja lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks paberkandjal (üks (1) 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 planeeringu vastuvõtmise ja avalikustamise korraldamiseks Vallavalitsusele paberkandjal (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 paberkandjal (kaks (2) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg\*);
- 8.5. DP esitatakse selle kehtestamise korraldamiseks Vallavalitsusele paberkandjal (neli (4) eksemplari arhiivimaterjalide hoiustamise nõuete kohaselt) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg\*)

\* koordinaadid L-EST süsteemis



Joonis 1. Planeeritava ala piir (Maa-amet)