

KABINA KÜLAS PARKMETSJA MAAÜKSUSE JA LÄHIALA 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. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringualale üksikelamu kruntide ja avaliku puhkeala ja supuskoha kavandamiseks.

3. Üldplaneeringu muutmise

Luunja valla üldplaneering (ÜP) määrab planeeritava maa-ala juhtotstarbeks puhkemajandusliku ettevõtluse maa ja vee-ala. Planeeringuala on osaliselt määratud tiheasustusega alasse ja osaliselt detailplaneeringu koostamise kohustusega alasse. Emajõe äärde on üldplaneeringuga kavandatud supuskohad. Kabina tee äärde on planeeritud kergliiklustee ja perspektiivne linnaliini kulgemine. Lisaks on ÜP kohaselt tegemist terviklikult rohevõrgustiku alaga. Kalda piiranguvööndite suurendamise ega vähendamise ettepanekut ÜP ei sisalda.

Planeering käsitleb ÜP põhilahenduse muutmist maakasutuse juhtotstarbe muutmise osas.

4. Andmed planeeringuala kohta

Parkmetsa (43202:003:0050) maaüksus asub Kabina külas Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee ja Emajõe vahelisel alal. Maa-ala suurus on 19,27 ha, olemasolev maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa 95% ja ärimaa 5%. Katastriüksuse kõlvikuline koosseis on alljärgnev: looduslik rohumaa 0,23 ha, metsamaa 0,77 ha, õu 0,45 ha, muu maa 17,82 ha, s.h. veetalune maa 0,89 ha. Maa-ala on endise Luunja lastelaagri territoorium, kus asuvad endist lastelaagrit teenindavad hooned ja rajatised. Planeeringuala hõlmab lähialana Parkmetsa kinnistu ulatuses Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee maad ligikaudu 5000 m² ulatuses ning kohaliku Võidu tee maa-ala jätkuvalt riigi omandis oleval maa-alal ligikaudu 3600 m² ulatuses. Kokku on planeeringuala pindala ligikaudu 20,2 ha.

Planeeringualale ulatuvad järgmised seadusjärgsed kitsendused: maantee kaitsevöönd, Emajõe kaldakaitse vööndid ja kallasarada, EELIS andmetel jääb planeeringualale Emajõe osas II ja III kategooria kaitstavate kalaliikide elupaiku. Lisaks kitsendavad maa-ala kasutamist tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid. Planeeringuala ümbrus on registreeritud mitmete kaitsealuste I, II ja III kategooria kahepaiksete ja taimeliikide elupaiku.

5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Luunja valla üldplaneering;

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused";

Parkmetsa maaüksuse detailplaneeringu KSH eelhindang (Kobras AS);

Maanteeameti kiri 18.10.17 nr 15-2/17-00012/639;
Keskkonnaameti kiri 13.10.2017 nr 6-5/17/10750-2;
Koostamisel olev Väike-Kabina maatüksuse ja lähiala detailplaneering.

6. Nõutavad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta MKM määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topogeodeetilisele 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.

7. Nõuded koostatavale planeeringule

Planeeringuga esitada:

7.1.Planeeringuala asukoht

7.2.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.

Kajastada võimalikud ajutise üleujutusega alad ja olemasoleva kuivenduse toimimise põhimõtted.

7.3.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, rohekoridori kulgemine, matkaraja kulgemine. Siduda planeeringulahendus kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega.

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

7.4.Planeeringuala kruntideks jaotamine

Tagada kruntimisel maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult teelt. Elamukrundi minimaalne suurus on **2000 m²**. Elamuala teenindamiseks planeerida ühiskasutusega puhkeala.

7.5.Krundi hoonestusala määramine

Mitte kavandada hooneid riigitee kaitsevööndisse. Vajadusel määrata kohustuslik ehitusjoon.

7.6.Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus esitada põhijoonisel tabeli kujul:

7.6.1. lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed: üksikelamu maa, tee maa, metsamaa, veekogu maa, tootmisotstarbega maad tehnovõrkudele, üldkasutatav maa, supelranna maa;

7.6.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: olenevalt krundi suuruselt 2 -3;

- 7.6.3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: määrata planeeringuga, mitte suurem kui 15% krundi pindalast;
- 7.6.4. hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: suurim lubatud suhteline kõrgus 8,5 m maapinnast, planeeringuga anda lisaks hoone katuseharja absoluutkõrgus.

7.7. Supluskoht ja puhkeala

Planeeringualale näha ette avalik supluskoht ja puhkeala selleks sobivasse asukohta. Supluskoht planeerida vastavalt VV 03.04.2008 määrusele nr 74 „Nõuded suplusveele ja supelrannale¹“, rahvatervise seadusele ja atmosfääriõhu kaitse seadusele. Planeeringuga tuleb määrata supelranda teenindavate rajatiste iseloom ja paigutus.

7.8. Liikluskorralduse põhimõtted

- 7.8.1. liikluskorralduse põhimõtted maantee kaitsevööndis lahendada koostöös Maanteeametiga lähtudes Maanteeameti kirjas 18.10.17 nr 15-2/17-00012/639 toodud tingimustest.
- 7.8.2. Hinnata kavandatavat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu, riigiteega ristumiskohtade ümberehitamise vajadust, jalgratta- ja jalgteede ehitamise vajadust ja jätkuvust väljapool planeeringuala kuni Kabina bussipeatuseni, liiklusohutuse tagamiseks ületuskohtade ehitamise vajadust ning pakkuda välja vastavad lahendused.
- 7.8.3. Kanda joonisele maantee kaitsevööndi ulatus 30 m;
- 7.8.4. Mitte kavandada hooneid riigitee kaitsevööndisse.
- 7.8.5. Planeerida juurdepääs elamualale kohalikult teelt, laiendada kohaliku tee koridor min. 10 meetrini.
- 7.8.6. Maanteelt juurdepääsu kavandamisel kasutada olemasolevaid ristumiskohti riigiteelt, vajadusel ristumiskohta nihutada koostöös Maanteeametiga. Täiendavaid mahasõite riigiteelt mitte planeerida. Laiendada vajadusel planeeringuala selliselt, et see hõlmaks riigiteega ristumist.
- 7.8.7. Arendusesiseste teede maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus esitada vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 843:2016 lähtetasemel „Hea“.
- 7.8.8. Juurdepääsuteede koridorid planeerida min. 10 m laiusena.
- 7.8.9. Parkimine lahendada oma kinnistul ning tee maal parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha.
- 7.8.10. Planeeringualal reserveerida koridor perspektiivse 3 m laiuse kergliiklustee rajamiseks riigi tee äärde.
- 7.8.11. Lahendada jalakäijate liikumine.
- 7.8.12. Määrata krundile pääsu asukohad.
- 7.8.13. Tupikteid mitte planeerida pikemana kui 150 m.
- 7.8.14. Märkida ära teede avalikku kasutusse määramise vajadus.
- 7.8.15. Planeerida vajadusel liikluse rahustamise meetodite rakendamine.
- 7.8.16. Määrata planeeritavate teede absoluutkõrgused.

7.9. Kujad

Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

7.10. Hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- 7.10.1. planeeringuga määrata piirkonna ühtset identiteeti tekitavad läbimõtestatud arhitektuurinõuded. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav;

- 7.10.2. planeeritavad hooned peavad oma suuruse kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi;
- 7.10.3. hoonete maapealne korruselisus: põhihoonel 1-2, abihoonel 1;
- 7.10.4. määrata kohustuslik ehitusjoon, millel peab asuma põhihoone põhimaht;
- 7.10.5. lubatud looduslikud viimistlusmaterjalid, imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud;
- 7.10.6. määrata katusekalle, harja suund ja materjal;
- 7.10.7. määrata hoone ± 0.00 sidumine;
- 7.10.8. määrata piirete materjal, kõrgus ja tüüp;

7.11. Haljastus ja heakord

- 7.11.1. Teostada planeeringualal asuva puittaimestiku dendroloogiline hindamine ja anda ülevaate puittaimestiku üldisest seisundist ja säilimise perspektiivist.
- 7.11.2. Lähtuvalt dendroloogilisest hindamisest määrata kohustuslik säilitatav kõrghaljastus, hoonestusalade ja tehnilise infrastruktuuri paiknemise võimalused.
- 7.11.3. Määrata vajadusel täiendavalt kohustuslik rajatav kõrg- ja madalhaljastus. **Vähemalt 25 %** elamukrundi territooriumist näha ette kõrghaljastust.
- 7.11.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine arvestades Suur-Emajõe kõrgveeseisuga, sademete ja pinnase liigvee ärajuhtimine jmt), kuivendamise põhimõtted ja kuivenduskraavide parameetrid.
- 7.11.5. määrata maapinna planeeritavad kõrgusmärgid.
- 7.11.6. Analüüsida maapinna kõrguste muutmise mõju naaberladele ning anda leevendavad meetmed liigvee-aegse üleujutusohu minimeerimiseks.
- 7.11.7. Määrata lume ladustamise alad.

7.12. Tehnovõrgud

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

- 7.12.1. elektrivarustus;
- 7.12.2. veevõrk ühisveevõrgist;
- 7.12.3. kanalisatsioon ühiskanalisatsiooni;
- 7.12.4. sademeveekanaliseerimine;
- 7.12.5. tuletõrje veevarustus;
- 7.12.6. küte – lubada keskkonnasäästlikud lahendused;
- 7.12.7. sidevarustus.

7.13. Keskkonnatingimused

- 7.13.1. Planeeringuga tuleb analüüsida keskkonnamõjusid ning vajadusel näha ette negatiivset keskkonnamõju leevendavad meetmed. Tagada tuleb elamu- ja puhkeala nõutud keskkonnatingimused (pinnase, põhjavee ja õhu kvaliteet jms).
- 7.13.2. Planeeringuga tuleb tagada kaldakaitse vastavalt looduskaitseadusele. Uued hooned planeerida väljapoole kalda ehituskeeluvööndit.
- 7.13.3. Planeeringualal tuleb tagada rohekoridori toimimine.
- 7.13.4. Planeeringualal tuleb säilitada ÜP-s määratud ulatuses kaitstav metsamaa.
- 7.13.5. Planeeringualal tuleb tagada kallasraja toimimine, määrata kallasraja kulgumine ja ligipääs.
- 7.13.6. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 lg 3 kohaselt tuleb planeeringust huvitatud isiku poolt tagada, et planeeringualal ei ületata müra sihtväärtust. Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt

keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 ning vajadusel ette näha leevendavad meetmed.

7.13.7. Supelrannas tuleb tagada nõuded vastavalt Vabariigi Valitsuse 03.04.2008 määrusele nr 74 „Nõuded suplusveele ja supelrannale“.

7.13.8. Lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

7.14. Servituutide, sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus
Vajadus määrata planeeringuga.

7.15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
Lahendada vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1:2002.

7.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

7.17. Planeeringu rakendamise võimalused:

7.17.1. Planeeringu realiseerumiseks on vajalik sõlmida leping planeeringukohaste tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamiseks.

7.17.2. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajaliku krundivälise taristu ja puhkeala rajamise kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik.

7.17.3. Planeeringualal on hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks hoonet teenindava tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine teemaal, kommunikatsioonidele ja teedele peab olema väljastatud kasutusluba.

7.17.4. kavandatav puhkealad näha ette avalikult kasutatavaks;

7.17.5. Väike-Kabina järv tuleb määrata avalikult kasutatavaks veekoguks.

7.18. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

7.18.1. Situatsiooni skeem, M 1:5000;

7.18.2. Olemasolev olukord vastavalt p. 7.2, M 1:500;

7.18.3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis vastavalt p. 7.3, M 1: 2000;

7.18.4. Põhijoonis vastavalt p. 7.4- 7.11, M 1: 500;

7.18.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 7.4-7.6, 7.12-7.14, M 1: 500;

7.18.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 7.12., M 1: 500.

Mõõtkavad võivad erineda nõutust tingimused, et joonised oleks loetavad.

8. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

Detailplaneering kooskõlastatakse valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ja lisaks Tartu Maavanema poolt täiendavalt määratud asutus(t)ega.

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 kokkuvõte, kus on näidatud, millisel joonisel/leheküljel kooskõlastus asub, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, kehtivusaeg, märkused ning kooskõlastaja nimi ja ametinimi.

9. 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:

- 9.1.DP eelnõu (eskiis) esitatakse põhilahenduse läbivaatamiseks ja lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks ja avalikustamiseks paber kandjal (üks (1) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg*);
- 9.2.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*);
- 9.3.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*);
- 9.4.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*);
- 9.5.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