

Lisa 1
Luunja Vallavolikogu PP.KK.AAAA
otsuse nr XX juurde

KABINA KÜLAS VÄIKE-KABINA (43202:002:0038) 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 planeerimisest § 4 lg 5 koostamises § 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 planeeringualale üksikelamu kruntide ja puhkeala kavandamiseks.

3. Üldplaneeringu muutmine

Luunja valla üldplaneering (ÜP) määrab planeeritava Väike-Kabina maaüksuse ala juhtotstarbeks sotsiaalmaa, mis on mõeldud puhke- ja virgestusalaks. Väike-Kabina järve äärde on üldplaneeringuga kavandatud supluskoht. Lisaks on ÜP kohaselt tegemist terviklikult rohevõrgustiku alaga, osaliselt kaitsealuse metsamaaga ja üleujutusala. Planeeringualal kulgeb üldplaneeringuga kavandatud perspektiivne matka- ja suusarada. Maantee äärde on kavandatud perspektiivne jalgrattatee. Kalda piiranguvööndite suurendamise ega vähendamise ettepanekut ÜP ei sisalda.

Planeering käsitleb ÜP põhilahenduse muutmist maakasutuse juhtotstarbe muutmise osas.

4. Andmed planeeringuala kohta

Planeeringuala asub Kabina külas Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee ja Emajõe vahelisel alal. Maa-ala suurus on 22,81 ha, olemasolev sihtotstarve on 100 % üldkasutatav maa. Katastriüksuse kõlvikuline koosseis on alljärgnev: looduslik rohumaa 5.14 ha, metsamaa 1.36 ha, muu maa 16.31 ha, s.h. veealune maa 8.89 ha. Maaüksusel asub kaevandamise käigus kujunenud Väike-Kabina järv. Väike-Kabina maaüksusel asub riikliku kaitse all olev arheoloogiamälestis ja selle kaitsevöönd. Kinnistule ulatub maantee kaitsevöönd ning Emajõe ja Väike-Kabina järve kaldakaitse vööndid. Kinnistu on hoonestamata ja käesoleval ajal kasutusel ujumis-, kalastus- ja muu puhkealana.

5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Luunja valla üldplaneering;

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused";

Väike-Kabina (43202:002:0038) maaüksuse detailplaneeringu KSH eelhinnang (Alkranel OÜ);

Muinsuskaitseameti kirjad 18.05.2012 nr 1.1-7/1097 ja 08.08.2016 nr 1.1-7/1632-1;

Keskkonnaameti kirjad 15.09.2017 nr 6-5/17/9845-2 ja 10.10.2017 nr 6-5/17/9845-4;

Veeteede Ameti kiri 05.10.2017 nr 6-3-1/2556;

Maanteeameti kiri 24.10.2017 nr 15-2/17-00012/653.

6. 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.

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.

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.Krundi ehitusõigus

7.4.1. Kruntimise ja ehitusõiguse määramisel arvestada planeeringuala arheoloogiliste eeluuringute, muinsuskaitse eritingimuste ja dendroloogilise hindamise tulemusi. Mitte kavandada hooneid riigiteele lähemale kui planeeringualast lääne pool paiknevad elamud katastriüksustel Rooski Vkt2, Rooski Vkt 1 ja Rooski Vkt 20. Krundi ehitusõigus esitada põhijoonisel tabeli kujul.

7.4.2. Elamukrundi minimaalne suurus on 2000 m²;

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

7.4.4. hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (üks põhihoone ja 1 abihoonet);

7.4.5. hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: määrata planeeringuga, mitte suurem kui 15% krundi pindalast;

7.4.6. hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: suurim lubatud suhteline kõrgus 8,5 m maapinnast, planeeringuga anda lisaks hoone katuseharja absoluutkõrgus.

7.5.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 supelrannale“, rahvatervise seadusele ja atmosfääriõhu kaitse seadusele. Planeeringuga tuleb määrata supelranda teenindavate rajatiste iseloom ja paigutus.

7.6.Liikluskorralduse põhimõtted

- 7.6.1. liikluskorralduse põhimõtted maantee kaitsevööndis lahendada koostöös Maanteeametiga lähtudes Maanteeameti kirjas 24.10.2017 nr 15-2/17-00012/653 toodud seisukohtadest.
- 7.6.2. 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.
- 7.6.3. Kanda joonisele maantee kaitsevööndi ulatus 30 m;
- 7.6.4. Mitte kavandada hooneid riigiteele lähemale kui planeeringualast lääne pool paiknevad elamud katastriüksustel Rooski Vkt2, Rooski Vkt 1 ja Rooski Vkt 20, mis on ligikaudu 20 m.
- 7.6.5. Juurdepääsuks planeeringualale tuleb kasutada olemasolevaid ristumiskohti riigiteelt, vajadusel ristumiskohta nihutada koostöös Maanteeametiga. Täiendavaid mahasõite riigiteelt mitte planeerida.
- 7.6.6. Laiendada vajadusel planeeringuala selliselt, et see hõlmaks riigiteega ristumist.
- 7.6.7. Näha ette ohutud ühendused Kabina ja Haaslava tee bussipeatustega.
- 7.6.8. Arendusesiseste teede maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus esitada vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 843:2016 lähtetasemel „Hea“.
- 7.6.9. Juurdepääsuteede koridorid planeerida min. 10 m laiusena.
- 7.6.10. Parkimine lahendada oma kinnistul ning tee maal parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha.
- 7.6.11. Arvestada Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee äärse perspektiivse kergliiklusteega ja näha ette selle sidumine planeeritava puhkealaga.
- 7.6.12. Lahendada üldplaneeringuga määratud matka- ja suusaraja koridori kulgemine planeeringualal.
- 7.6.13. Määrata kallasraja kulgemine ja ligipääs.
- 7.6.14. Lahendada jalakäijate liikumine.
- 7.6.15. Määrata krundile pääsu asukohad.
- 7.6.16. Tupikteid mitte planeerida pikemana kui 150 m.
- 7.6.17. Märkida ära teede avalikku kasutusse määramise vajadus.
- 7.6.18. Planeerida vajadusel liikluse rahustamise meetodite rakendamine.
- 7.6.19. Määrata planeeritavate teede absoluutkõrgused.

7.7.Kujad

Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

7.8.Hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- 7.8.1. planeeringuga määrata piirkonna ühtset identiteeti tekitavad läbimõtestatud arhitektuurinõuded. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav;
- 7.8.2. planeeritavad hooned peavad oma suuruse kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi;
- 7.8.3. hoonete maapealne korruselisus: põhihoonel 1-2, abihoonel 1;
- 7.8.4. lubatud looduslikud viimistlusmaterjalid, imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud;
- 7.8.5. määrata katusekalle, harja suund ja materjal;
- 7.8.6. määrata hoone ±0.00 sidumine;
- 7.8.7. määrata vajadusel kohustuslik ehitusjoon, millel peab asuma põhihoone põhimaht;
- 7.8.8. määrata piirete materjal, kõrgus ja tüüp;

7.9. Haljastus ja heakord

Teostada planeeringualal asuva puistu dendroloogiline hindamine ja anda ülevaate puistu üldisest seisundist ja säilimise perspektiivist ning lähtuvalt sellest kohustuslik säilitatav kõrghaljastus, hoonetusala ja tehnilise infrastruktuuri paiknemise võimalused. Määrata täiendavalt kohustuslik rajatav kõrg- ja madalhaljastus. Vähemalt 20 % elamukrundi territooriumist näha ette kõrghaljastust.

Määrata vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine arvestades Suur-Emajõe kõrgveeseisuga, sademevee ärajuhtimine jmt), kuivendamise põhimõtted ja kuivenduskraavide parameetrid. Analüüsida maapinna kõrguste muutmise mõju naaberladele ning anda leevendavad meetmed liigvee-aegse üleujutusohu minimeerimiseks.

7.10. Tehnovõrgud

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

7.10.1.1. elektrivarustus;

7.10.1.2. veevõrk ühisest puurkaevust

7.10.1.3. kanalisatsioon ühisesse puhastisse;

7.10.1.4. sademeveekanaliseerimine;

7.10.1.5. tuletõrje veevarustus;

7.10.1.6. küte – lubada keskkonnasäästlikud lahendused;

7.10.1.7. sidevarustus;

Reserveerida maa-ala ühisveevõrgi ja –kanalisatsioonitorustikule.

7.11. Keskkonnanõuanded

7.11.1. Planeeringuga tuleb tagada kaldakaitse vastavalt looduskaitseadusele. Hooned planeerida väljapoole kalda ehituskeeluvööndit.

7.11.2. Planeeringualal tuleb tagada rohekoridori toimimine.

7.11.3. Planeeringualal tuleb säilitada ÜP-s määratud ulatuses kaitstav metsamaa.

7.11.4. Planeeringualal tuleb tagada kallasraja toimimine.

7.11.5. Planeeringuga tuleb analüüsida keskkonnamõjusid ning vajadusel näha ette negatiivset keskkonnamõju leevendavad meetmed.

7.11.6. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 lg 3 kohaselt tuleb planeeringust huvitatud isiku poolt tagada, et planeeringuala 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.

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

7.11.8. Planeeringu koostamise algstaadiumis on vajalik arheoloogiliste eeluuringu läbiviimine planeeringualal, et selgitada välja kinnistu jagamise ning ehitusõiguste määramise võimalikkus. Arh. eeluuringu tulemuste kokkuvõtte ja järeldused esitada planeeringus eraldi peatükina.

7.11.9. Tulenevalt planeerimisest § 124 lg 8 tuleb kinnismälestise või selle kaitsevööndis arvestada detailplaneeringu koostamisel Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.

7.11.10. Väike-Kabina järv tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist määrata avalikult kasutatavaks veekoguks, vältimaks probleeme supelranna ja kallasraja kasutamisel.

7.11.11. Planeeritav puurkaev ja reoveepuhasti koos sanitaarkaitsealaga tuleb planeerida väljapoole tee kaitsevööndit.

- 7.11.12. Tagada tuleb muud elamu- ja puhkeala nõutud keskkonnatingimused (pinnase, põhjavee ja õhu kvaliteet jms).
- 7.11.13. Lahendada jäätmekäitluse korraldamine.
- 7.12. Servituutide määramise vajadus, sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine: määrata planeeringuga.
- 7.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1:2002.
- 7.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.
- 7.15. Planeeringu rakendamise võimalused:
 - 7.15.1.1. Planeeringuala lahtikruntimise eelduseks on planeeringuala vertikaalplaneerimise tööde teostamine.
 - 7.15.1.2. Planeeringu realiseerimiseks on vajalik sõlmida leping planeeringukohaste tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamiseks.
 - 7.15.1.3. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute ja puhkeala rajamise kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik.
 - 7.15.1.4. Planeeringualal on hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks hoonete teenindava tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine teemaal, kommunikatsioonidele ja teedele peab olema väljastatud kasutusluba.
 - 7.15.1.5. kavandatav puhkealad näha ette avalikult kasutatavaks;
 - 7.15.1.6. Väike-Kabina järv tuleb määrata avalikult kasutatavaks veekoguks.
- 7.16. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised
 - 7.16.1. Situatsiooni skeem, M 1:5000;
 - 7.16.2. Olemasolev olukord vastavalt p. 7.2., M 1:500;
 - 7.16.3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis vastavalt p. 7.3., M 1: 2000;
 - 7.16.4. Põhijoonis vastavalt p. 7.4.- 7.9., M 1: 500;
 - 7.16.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 7.4., 7.10-7.12 M 1: 500;
 - 7.16.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 7.10., M 1: 500;

Mõõtkavad võivad erineda nõutust tingimusel, et joonised oleks loetavad.

8. Planeeringu juurde kuuluvad lisad

- 8.1. Luunja Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja KSH algatamata jätmise kohta (väljavõtted ajalehest “Postimees”, “Kodu Uudised”, Ametlikest Teadaannetest);
- 8.2. Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- 8.3. Tehnilised eeltingimused tehnovõrgu valdajalt;
- 8.4. Planeerimistingimused asjakohastelt asutustelt;
- 8.5. Muinsuskaitse eritingimused;
- 8.6. Arheoloogiliste eeluuringute aruanne;
- 8.7. Dendroloogilise hindamise aruanne;
- 8.8. Mürահinnangu aruanne;
- 8.9. Koostöö, kooskõlastused ja arvamused;
- 8.10. Planeeringulahenduse mahuline illustratsioon;
- 8.11. Luunja Vallavolikogu otsus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta. (väljavõtted ajalehest “Postimees”, “Kodu Uudised”);

- 8.12. Kirjavahetus (kronoloogilises järjekorras) avalikul väljapanekul laekunud arvamustega;
- 8.13. Luunja Vallavalitsuse protokolliline otsus detailplaneeringule esitatud arvamuste kohta (juhul kui arvamusi laekus);
- 8.14. Detailplaneeringu avaliku arutelu koosoleku protokoll;
- 8.15. Vajadusel detailplaneeringu heakskiit maavanema poolt;
- 8.16. Luunja Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta (väljavõtted selle kohta ajalehest "Postimees", "Kodu Uudised", Ametlikest Teadaannetest);
- 8.17. Muud planeeringuga kaasnevad dokumendid.

9. Planeeringu kooskõlastamine

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

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. Kirjaga antud kooskõlastused esitada planeeringu lisades.

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 ja avalikustamiseks paber kandjal (üks (1) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg*);
- 10.2. 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*);
- 10.3. 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*);
- 10.4. 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*);
- 10.5. 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



Joonis 1. Planeeritava ala piir