

Lisa 1
Luunja Vallavolikogu
24.08.2017. a otsuse nr 48 juurde

Rõõmu külas Kulleri (43201:001:0524) maaüksuse 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 planeerimisseadusest § 4 lg 5 koostoimes § 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 planeeri kutse.

2. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust planeeritava maa-ala üksik- ja kaksikelamu maa kruntideks ja üldmaa krundiks jagamiseks ning ehitusõiguse seadmiseks.

3. Andmed planeeringuala kohta

Kulleri (43201:001:0524) maaüksus (maatulundusmaa 100%) asub Luunja vallas Rõõmu külas Rõõmu-Viira tee ääres. Kinnistu lääneosas asub üks majapidamine üksikelamu ja abihoonetega, muus osas on tegemist valdavalt loodusliku lageda alaga üksikute puude ja puuderidadega. Planeeringualale ulatub tee kaitsevöönd, elektri õhuliini kaitsevöönd, gaasipaigaldise kaitsevöönd ja geodeetilise märgi kaitsevöönd.

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Luunja valla üldplaneering;
Luunja valla üldplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna idapoolse ringtee teemaplaneering“;
Põltsamaa ja Raiduri kinnistute detailplaneering (koostamisel).

5. Nõutavad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta MKM määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele 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.

6. Nõuded koostatavale planeeringule

Planeeringuga esitada:

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 puud, olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

6.3. 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. 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.

6.4. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus esitada põhijoonisel tabeli kujul:

6.4.1. lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed: üksikelamu maa, kaksikelamu maa, tee maa, haljasala, puhke- ja spordirajatisete maad;

6.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 2000 m² suurusel krundil 2 hoonet, üle 2000 m² suurusel krundil 3 hoonet;

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

6.4.4. hoonete suurim lubatud kõrgus: 8,5 m;

6.5. Liikluskorralduse põhimõtted

6.5.1. Teede maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus esitada vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 843:2016 lähtetasemel „Hea“;

6.5.2. liikluskorraldus põhimõtted maantee kaitsevööndis lahendada koostöös Maanteeametiga;

6.5.3. Rõõmu-Viira tee äärde reserveerida maa-ala perspektiivsele jalgratta- ja jalgteele;

6.5.4. Elamukruntide juurdepääsutee koridor tuleb siduda Põltsamaa ja Raiduri kinnistute detailplaneeringu teedevõrguga. Umbtee planeerimine ei ole lubatud.

6.5.5. Näidata riigitee nähtavuskolmnurgad;

6.5.6. hinnata arendusega kaasnevat liikluskorralduse kasvu ja liikluskoosseisu ning esitada vajadusel uute teede rajamise või olemasolevate ümberehitamise vajadus;

6.5.7. esitada tee maa-ala ja selle elementide (sõidutee, kõnnitee, jalgrattatee, haljasalad, bussipeatused) kirjeldus, teekatte tüüp ja laiused;

6.5.8. teed tuleb rajada kõvakattega;

6.5.9. juurdepääsuteede koridorid planeerida min. 10 m laiusena, näha ette kõnnitee ja vähemalt ühepoolne allee;

6.5.10. parkimine lahendada oma krundil;

6.5.11. määrata krundile pääsu asukohad.

- 6.5.12. märkida ära teede avalikku kasutusse määramise vajadus;
- 6.5.13. planeerida liikluse rahustamise meetodite rakendamine;
- 6.5.14. määrata kavandatava tee absoluutkõrgused.
- 6.6. Kujad
Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.
- 6.7. Hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused
 - 6.7.1. planeeringuga määrata piirkonna ühtset identiteeti tekitavad läbimõtestatud arhitektuurinõuded. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav;
 - 6.7.2. planeeritavad hooned peavad oma suuruse kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi;
 - 6.7.3. hoonete maapealne korruselisus: põhihoonel 1-2, abihoonel 1;
 - 6.7.4. määrata lubatavad viimistlusmaterjalid, mittelubatavad matkivad materjalid;
 - 6.7.5. määrata katusekalle, harja suund ja materjal;
 - 6.7.6. määrata hoone ±0.00 sidumine;
 - 6.7.7. määrata kohustuslik ehitusjoon, millel peab asuma põhihoone põhimaht;
 - 6.7.8. määrata piirete materjal, kõrgus ja tüüp;
- 6.8. Haljastus ja heakord
 - 6.8.1. määrata säilitatav kõrghaljastus;
 - 6.8.2. määrata krundi haljastatavad osad, sh kõrghaljastus, min. 10 % peab olema kõrghaljastus;
 - 6.8.3. anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jt), kindlustades sademevee mittevalgumise kõrvalkinnistutele;
 - 6.8.4. määrata vaba aja veetmise alad (puhkealad);
 - 6.8.5. määrata lume ladustamise alad.
- 6.9. Tehnovõrgud
 - 6.9.1. Tehnovõrkudele- ja rajatistele reserveeritavad maa-alad. Planeeringuga anda planeeritud tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus:
 - 6.9.1.1. elektrivarustus;
 - 6.9.1.2. ühisveevärk ja –kanalisatsioon;
 - 6.9.1.3. sademeveekanaliseerimine;
 - 6.9.1.4. tuletõrje veevarustus;
 - 6.9.1.5. küte;
 - 6.9.1.6. sidevarustus;
- 6.10. Keskkonnatingimused
 - 6.10.1. jäätmeäitluse korraldamine;
 - 6.10.2. planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning vajadusel kavandada leevendavad meetmed.
- 6.11. Servituutide määramise vajadus, sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine: määrata planeeringuga.

- 6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1:2002.
- 6.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.
- 6.14. Planeeringu rakendamise võimalused:
 - 6.14.1. Planeeringu realiseerumiseks on vajalik:
 - 6.14.1.1. planeeringukohaste tehnovõrkude ja –rajatiste (veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud, nõrkvoolu-, küttegaasi- ja elektripaigaldised ja surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustuse) väljaehitamine planeeringust huvitatud isiku poolt.
 - 6.14.1.2. elamukruntide planeeringukohaste juurdepääsuteede ja kõnnitee või jalgratta- ja jalgteede väljaehitamine planeeringust huvitatud isiku poolt.
 - 6.14.1.3. Avaliku puhkeala väljaehitamine planeeringust huvitatud isiku poolt.
 - 6.14.1.4. Planeeringualale ei väljastata ehituslubasid enne tehnovõrkude ja –rajatiste ja teede väljaehitamist ja neile kasutuslubade saamist.
 - 6.14.1.5. Huvitatud isikul on kohustus rajatise peale nende valmimist ja neile kasutuslubade saamist vallale üle andma.
 - 6.14.1.6. Huvitatud isik tagab teeohu kuni tee üleandmiseni valla omandisse.
 - 6.14.1.7. kavandatavad puhkealad näha ette avalikult kasutatavaks;
 - 6.14.1.8. kavandatavad teed näha ette avalikult kasutatavaks teeks.

- 6.15. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised
 - 6.15.1. Situatsiooni skeem, M 1:5000;
 - 6.15.2. Olemasolev olukord vastavalt p. 6.2., M 1:500 või M 1:1000;
 - 6.15.3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis vastavalt p. 6.3., M 1: 2000;
 - 6.15.4. Põhijoonis vastavalt p. 6.4.- 6.8., M 1: 500 või M 1:1000;
 - 6.15.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 6.4., 6.9-6.11 M 1: 500 või M 1:1000;
 - 6.15.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 6.9., M 1: 500 või M 1:1000;

Mõõtkavad võivad erineda nõutust tingimusel, et joonised oleks loetavad.

7. Planeeringu juurde kuuluvad lisad

- 7.1. Luunja Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta (väljavõtted ajalehest "Postimees", "Kodu Uudised", Ametlikest Teadaannetest);
- 7.2. Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- 7.3. Tehnilised eeltingimused tehnovõrgu valdajatelt;
- 7.4. Koostöö, kooskõlastused ja arvamused;
- 7.5. Planeeringulahenduse mahuline illustratsioon;
- 7.6. Luunja Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta. (väljavõtted ajalehest "Postimees", "Kodu Uudised");
- 7.7. Kirjavahetus (kronoloogilises järjekorras) avalikul väljapanekul laekunud arvamustega;
- 7.8. Luunja Vallavalitsuse protokolliline otsus detailplaneeringule esitatud arvamuste kohta (juhul kui arvamusi laekus);
- 7.9. Detailplaneeringu avaliku arutelu koosoleku protokoll;
- 7.10. Vajadusel detailplaneeringu heakskiit maavanema poolt;
- 7.11. Luunja Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta (väljavõtted selle kohta ajalehest "Postimees", "Kodu Uudised", Ametlikest Teadaannetest);

7.12. Muud planeeringuga kaasnevad dokumendid.

8. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb: Päästeamet, Maanteeamet.

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, Tartu linna, 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.

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/>.)

Lubatud/ keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse majandus- ja taristuministri 02.06.2015 nr 51 alusel. Detailplaneeringu vallale esitamine:

- 9.1. 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);
- 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).

