

**Kabina külas Vare (43202:002:0005) 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 planeerija kutse.

2. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust planeeritava maa-ala jagamiseks kuni neljaks üksikelamumaa krundiks ning neile ehitusõiguse seadmist.

3. Andmed planeeringuala kohta

Vare maatükk suurusega umbes 2 ha, asub Kabina külas Vahe tee (tee number 4320087) ääres. Kinnistu lääneosas asub üks talukompleks, muus osas on tegemist valdavalt loodusliku rohumaaga. Planeeringualale ulatuvad naaberalal asuva tehiseveekogu veekaitseks kitsendused. Juurdepääs planeeringualale toimub osaliselt mööda erateed.

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Luunja valla üldplaneering;

5. Nõutavad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta MKM määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele 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:

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. Planeeringuala on lubatud jagada kuni neljaks elamukrundiks. Krundi suurus: minimaalne elamukrundi suurus 2000 m²;

6.4.2. lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed: üksikelamu maa;

6.4.3. hoonete suurim lubatud arv krundil: 3;

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

6.4.5. hoonete suurim lubatud kõrgus: 8,5 m.

6.5. Liikluskorralduse põhimõtted

6.5.1. Juurdepääsud kruntidele planeerida Vahe teelt.

6.5.2. parkimine lahendada oma krundil;

6.5.3. märkida ära teede avalikku kasutusse määramise vajadus;

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 vajadusel kohustuslik ehitusjoon, millel peab asuma põhihoone põhihaht;

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 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. veevõrk ja -kanalisatsioon;
 - 6.9.1.3. sademeveekanalisatsioon;
 - 6.9.1.4. tuletõrje veevarustus;
 - 6.9.1.5. küte;
 - 6.9.1.6. sidevarustus;
- 6.10. Keskkonnatingimused
- 6.10.1. jäätmekäitluse korraldamine;
- 6.10.2. müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 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 väljaehitamine.
 - 6.14.1.2. Vahe teele juurdepääsuservituudi seadmine või tee avaliku kasutuse tagamine
- 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 (väljavõtteid 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.

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 tehnoorkude 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 esitatakse põhilahenduse läbivaatamiseks ja lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks paberkandjal (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 paberkandjal (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 paberkandjal (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 paberkandjal (kaks (2) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg).
- 9.5. DP eelnõu esitatakse selle kehtestamise korraldamiseks Vallavalitsusele paberkandjal (neli (4) eksemplari arhiivimaterjalide hoiustamise nõuete kohaselt) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg).



Joonis 1. Planeeritava ala piir