

Kakumetsa külas Ojareinu (43201:001:1332) maaüksuse

detailplaneeringu lähteseisukohad

Lähteseisukohtade kehtivus: 18 kuud

1. Detailplaneeringu koostamine

Planeering tuleb koostada geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistristasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isiku poolt või isiku poolt, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Luunja valla üldplaneering;

Silgo maaüksuse (43201:002:0064) ja lähiala detailplaneering (kehtestatud volikogu otsusega 26.08.2010. a nr 34).

3. 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.

Alusplaani vajadus puudub põllumaa osas, kus ei kavandata planeeringuga muudatusi. Orienteeruv alusplaani mõõdistusala ulatus on kajastatud joonisel 1.

4. Nõuded planeeringule

Planeeringuga esitada:

4.1. Planeeringuala asukoht

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Tagada kruntimisel maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju. Elamukrundi minimaalsuurus on 5000 m².

4.5. Krundi hoonestusala määramine

Hoonestusala määrata väljapoole riigitee kaitsevööndit, vajadusel määrata kohustuslik ehitusjoon.

4.6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus esitada põhijoonisel tabeli kujul:

4.6.1. lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed: üksikelamu maa, põllumajandusmaa, tee maa;

4.6.2. hoonete suurim lubatud arv elamukrundil: 4 (üks põhihoone ja kuni 3 abihoonet);

4.6.3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 400 m²;

4.6.4. hoonete suurim lubatud kõrgus: põhihoone ja üks abihoone 8,5 m, ülejäänud abihooned 5.

4.7. Liikluskorralduse põhimõtted

4.7.1. liikluskorralduse põhimõtted ja krundile pääsu asukohad maantee kaitsevööndis lahendada koostöös Maanteeametiga;

4.7.2. Aovere - Luunja tee äärde reserveerida maa-ala perspektiivsele jalgratta- ja jalgteele;

4.7.3. parkimine lahendada oma krundil.

4.8. Kujad

Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

4.9. Hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

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

- 4.9.2. hoonete maapealne korruselisus: põhihoonel ja ühel abihoonel 1-2, teistel abihoonetel 1;
- 4.9.3. lubatavad viimistlusmaterjalid: laudis, krohv, kivi, mittelubatavad matkivad materjalid;
- 4.9.4. katusekalle, harja suund ja materjal: põhihoonel 30-45°, harja suund paralleelne Haki – Savikoja teega, abihoonetel 10-45°.
- 4.9.5. määrata hoone ± 0.00 sidumine;
- 4.9.6. määrata nõuded piiretele, sh materjal, kõrgus ja tüüp.

4.10. Haljastus ja heakord

- 4.10.1. määrata krundi haljastatavad osad, sh kõrghaljastus, min. 10 % elamukrundist peab olema kõrghaljastus;
- 4.10.2. anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jt), kindlustades sademevee mittevalgumise kõrvalkinnistutele;

4.11. Tehnovõrgud

Määrata tehnovõrkudele- ja rajatistele reserveeritavad maa-alad. Planeeringualal puudub ühisveevärk ja –kanalisatsioon, lubatud on lahendada veevarustus ja reovee puhastamine lokaalselt. Reovee puhastamiseks kasutada omapuhastit. Planeeringuga anda planeeritud tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus:

- 4.11.1. elektrivarustus;
- 4.11.2. veevarustus ja reoveekanaliseerimine;
- 4.11.3. sademevee ärajuhtimine;
- 4.11.4. tuletõrje veevarustus;
- 4.11.5. küte;
- 4.11.6. sidevarustus;

4.12. Keskkonnatingimused

- 4.12.1. jäätmekäitluse korraldamine;
- 4.12.2. 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;
- 4.12.3. planeeringualal tagada kallasrajale avalik juurdepääs ja läbitavus.
- 4.12.4. tagada maaparandushoiuala toimimine.

4.13. Servituutide, sundvõõrandamise või sundvalduse seadmine

Vajadus määrata planeeringuga.

4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Lahendada vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1:2002.

4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.16. Sätetada planeeringu rakendamise võimalused.

4.17. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

4.17.1. Situatsiooni skeem, M 1:5000;

4.17.2. Olemasolev olukord vastavalt p. 4.2., M 1:500 või M 1:1000;

4.17.3. Planeeringuala mõjula funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis vastavalt p. 4.3., M 1: 2000;

4.17.4. Põhijoonis vastavalt p. 4.4.- 4.10., M 1: 500 või M 1:1000;

4.17.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.4-4.6., 4.11-4.13, M 1: 500 või M 1:1000;

4.17.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 4.11., M 1: 500 või M 1:1000;

Mõõtkavad võivad erineda nõutust tingimusel, et joonised oleks loetavad.

5. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

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

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.

6. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine

Detailplaneering vormistada soovitavalt 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:

6.1. DP eelnõu esitatakse põhilahenduse läbivaatamiseks ja lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks paberkandjal (üks (1) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn* või dwg*);

- * koordinaadid L-EST süsteemis



5