

## SIRGU KÜLAS VAHEMETSА MAAÜKSUSE 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. Kuna planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud Luunja valla üldplaneeringut on planeeringu tellijaks Luunja vallavalitsus.

### 2. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi Vahemetsa kinnistule kahe uue elamukrundi moodustamiseks ja ehitusõiguse seadmiseks üksikelamutele ja abihoonetele.

### 3. Üldplaneeringu muutmine

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise põhjenduseks on toodud soov eraldada Vahemetsa kinnistust kaks elamumaa sihtotstarbega kinnistut, et anda võimalus järeltulijatel rajada elamu oma kodukohta.

Sirgu külas asuva Vahemetsa maaüksus asub Luunja valla üldplaneeringu kohaselt säilitatava hajaasustusega alas ja kinnistu põllumaa asub väärtusliku põllumaa põllumassiivi koosseisus. Säilitatava hajaasustusega alal on üldplaneeringuga ette nähtud säilitada hajaasustusele iseloomulikke maakasutust ja ehitusviisi, primaarseks on säilitada senist asustustihedust. Üldplaneeringuga määratud ehitustingimused hajaasustuses on järgmised:

1. uute moodustatavate ehituskruntide minimaalne suurus on 5000 m<sup>2</sup>. Väiksemaid krunde võib moodustada tehnorajatiste tarbeks;
2. lubatud suurim korruste arv: 2;
3. lubatud suurim ehitusalune pind krundil: 15% krundi pindalast;
4. lubatud suurim moodustatavate ehituskruntide arv, mille vahele jäetakse vähemalt 100 m laiune maatulundusmaa kuja: 4 elamukrunti.

Vahemetsa kinnistule kavandatavate uute elamukruntidega koos moodustub koos olemasolevate talukohtadega neljane elamugrupp. Arvestades lähiümbruse veel hoonestamata elamukrunte on elamugrupi suurus üle nelja ja läheb vastuollu üldplaneeringus lubatud maksimaalse elamugrupi suurusega.

Üldplaneeringu kohaselt on väärtuslikel põllumaadel uute kruntide moodustamine keelatud. Lubatud on väärtuslikel põllumaadel asuvatel majapidamistel olemasolevate hoonete ja rajatiste renoveerimine ning ümberehitamine senise tegevuse jätkamiseks samas mahus. Erandkorras on lubatud juurdeehituste ehitamine detailplaneeringu alusel olemasolevale õuemaale. Kinnistul asub eraldiseisev ainult Vahemetsa kinnistule jääv 3,9 ha suurune põllumassiiv nr 67047450195. Elamukrundid on kavas rajada põllumassiivi serva ja haaravad enda alla umbes pool massiivist. Elamukruntide moodustamine väärtuslikule põllumaale läheb vastuollu Luunja valla üldplaneeringuga.

### 4. Andmed planeeringuala kohta

Vahemetsa kinnistu on 6,7 ha suurune maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu. Kinnistu lõunaosas asub olemasolev talukoht, ülejäänud kinnistu on põllumaa ja metsamaa. Kinnistule ulatuvad järgmised kitsendused: maaparandushoiualad, maaparandussüsteemi kalda veekaitse-

, ehituskeelu- ja piiranguvöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd, puurkaevu hooldusala, riigikaitse ehitise piiranguvöönd.

## **5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

Luunja valla üldplaneering;

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused";

Sirgu külas Laane maaüksuse detailplaneering (2015);

Sirgu külas Vahemetsa maaüksuse detailplaneeringu KSH eelhinnang või KSH aruanne.

## **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.

### 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. 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 5000 m<sup>2</sup>. Kruntida välja kinnistu koosseisu jääv tee eraldi transpordimaaks.

### 7.5. Krundi hoonestusala määramine

Määrata krundi osa, kuhu on lubatud rajada ehitusõigusega määratud hooneid. 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, maatulundusmaa;

- 7.6.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: 3;
- 7.6.3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: määrata planeeringuga, mitte suurem kui 10% krundi pindalast;
- 7.6.4. hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: suurim lubatud suhteline kõrgus elamul 8,5 m maapinnast, abihoonel 5 m, planeeringuga anda lisaks hoone katuseharja absoluutkõrgus.

#### 7.7. Liikluskorralduse põhimõtted

- 7.7.1. Vahemetsa kinnistule jääv tee tuleb välja kruntida min. 8 m laiuseks transpordimaa krundiks;
- 7.7.2. parkimine lahendada oma krundil;
- 7.7.3. märkida ära teede avalikku kasutusse määramise või juurdepääsu servituutide vajadus;
- 7.7.4. Määrata krundile pääsu asukohad.

#### 7.8. Kujad

Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

#### 7.9. Hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- 7.9.1. planeeringuga määrata piirkonna ühtset identiteeti tekitavad läbimõtestatud arhitektuurinõuded. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav;
- 7.9.2. planeeritavad hooned peavad oma suuruse kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi;
- 7.9.3. hoonete maapealne korruselisus: põhihoonel 1-2, abihoonel 1;
- 7.9.4. vajadusel määrata kohustuslik ehitusjoon, millel peab asuma põhihoone põhimaht;
- 7.9.5. lubatud looduslikud viimistlusmaterjalid, imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud;
- 7.9.6. määrata katusekalle, harja suund ja materjal;
- 7.9.7. määrata hoone  $\pm 0.00$  sidumine;
- 7.9.8. määrata piirete materjal, kõrgus ja tüüp;

#### 7.10. Haljastus ja heakord

- 7.10.1. määrata kohustuslik rajatav kõrghaljastus vähemalt 10 % elamukrundi territooriumist;
- 7.10.2. anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jt), kindlustades sademevee mittevalgumise kõrvalkinnistutele;
- 7.10.3. anda maaparandushoiuala toimimiseks vajalikud tingimused;
- 7.10.4. määrata lume ladustamise alad.

#### 7.11. Tehnovõrgud

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

- 7.11.1. elektrivarustus;
- 7.11.2. veevõrk ja –kanalisatsioon;
- 7.11.3. sademeveekanalisatsioon;
- 7.11.4. tuletõrje veevarustus;
- 7.11.5. küte – lubada keskkonnasäästlikud lahendused;
- 7.11.6. sidevarustus.

7.12. Keskkonnatingimused

- 7.12.1. Planeeringuga tuleb lahendada müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 7.12.2. Planeeringuga tuleb tagada kaldakaitse vastavalt looduskaitseadusele.
- 7.12.3. Planeeringualal tuleb säilitada planeeringualal asuv metsamaa.
- 7.12.4. Lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

7.13. Servituutide, sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Vajadus määrata planeeringuga.

7.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

7.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

7.16. Planeeringu rakendamise võimalused:

- 7.16.1. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajaliku krundivälise taristu rajamise kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik.

7.17. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

- 7.17.1. Situatsiooni skeem, M 1:5000;
- 7.17.2. Olemasolev olukord vastavalt p. 7.2, M 1:500;
- 7.17.3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis vastavalt p. 7.3, M 1: 2000;
- 7.17.4. Põhijoonis vastavalt p. 7.4- 7.11, M 1: 500;
- 7.17.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 7.4-7.6, 7.12-7.14, M 1: 500;
- 7.17.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 7.12., M 1: 500.

Mõõtkavad võivad erineda nõutust tingimusel, et joonised oleks loetavad.

## **8. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel**

Detailplaneering kooskõlastatakse valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb: Päästeamet, Põllumajandusamet, Kaitseministeerium ja lisaks valdkonna eest vastutava ministri 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 kokkuvõtte, kus on näidatud, millisel joonisel/leheküljel kooskõlastus asub, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, kehtivusaeg, märkused ning kooskõlastaja nimi ja ametinimi.

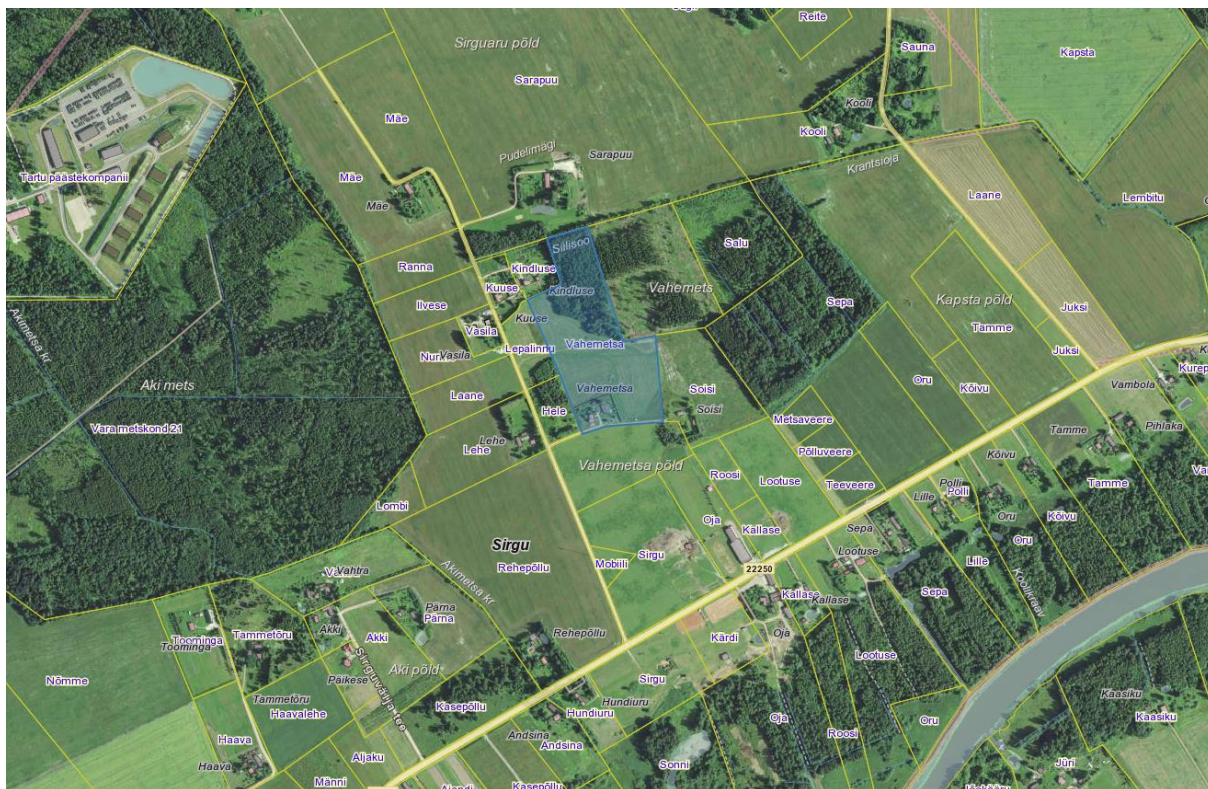
## **9. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine**

Detailplaneering vormistada Siseministeeriumi poolt välja antud juhendmaterjali „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013” alusel (kättesaadav: [https://www.siseministeerium.ee/ruumilise-planeerimise-leppemargid-2013/.](https://www.siseministeerium.ee/ruumilise-planeerimise-leppemargid-2013/))

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