TARTUMAA

LUUNJA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Luunja PP.KK.AAAA nr XX

**Lohkva külas Sengo (43201:001:0365) maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine**

31.01.2019 Vallavolikogu otsusega nr 1 on algatatud Lohkva külas Sengo (43201:001:0365) maaüksuse detailplaneering. Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringualale üksikelamute, korterelamute ja ärihoonete püstitamiseks. Planeeringuga kavandatav tegevus sisaldab ettepanekut üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Vastavalt PlaS § 81 lg 1 on vallavalitsus detailplaneeringu lähteseisukohad esitanud ettepanekute saamiseks asjaomastele isikutele ja asutustele. Arvamus lähteseisukohtadele laekus Maanteeametilt, Rahandusministeeriumilt, Terviseametilt, Muinsuskaitseametilt ja volikogu planeeringu- ja keskkonnakomisjonilt. Nende alusel on planeeringu lähteseisukohtades tehtud vajalikud muudatused.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 81 lg 1 ja 5 ja volikogu planeeringu- ja keskkonnakomisjoni seisukoha

Vallavolikogu otsustab:

1. Kinnitada Lohkva külas Sengo (43201:001:0365) maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt lisale 1\*.
2. Vallavalitsusel korraldada detailplaneeringu lähteseisukohtade ja isikute ja asutuste esitatud ettepanekute avalikustamine Luunja valla veebilehel.
3. Otsus jõustub teatavaks tegemisest.

\*Lisa 1: Lohkva külas Sengo (43201:001:0365) maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad

Radž Sauk

Volikogu esimees

Lisa 1

**LOHKVA KÜLAS SENGO (43201:001:0365) MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD**

Lähteseisukohtade kehtivus: 18 kuud. Planeeringust huvitatud isik on OÜ Sanlind.

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.

1. **Planeeringu eesmärk**

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringualale üksikelamute, korterelamute ja ärihoonete püstitamiseks.

1. **Andmed planeeringuala kohta**

Planeeringuala suurus on 61422 m². Sengo kinnistu (43201:001:0365) on 100 % maatulundusmaa sihtotstarbega hooneteta kinnistu, valdavalt haritav maa. Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused: maaparandussüsteemi eesvoolukraavi ehituskeelu- ja piiranguvöönd, maantee kaitsevööndid, kinnismälestise kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd.

1. **Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

Luunja valla üldplaneering;

Tartumaa maakonnaplaneering;

Teeserva maaüksuse detailplaneering;

Koostamisel olev Villemi ja Rehe maaüksuste detailplaneering;

Muinsuskaitse eritingimused Tartumaal Luunja vallas Lohkva külas asuva Sengo kinnistu (43201:001:0365) detailplaneeringule.

1. **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 1:500. Planeeringu aluseks olevale geodeetilisele alusplaanile kanda olemasoleva maaparandussüsteemi elemendid. Detailplaneering koostada kuni 2 aastat vanale alusplaanile, mis on kooskõlastatud võrguvaldajate ja poolt ja registreeritud Tartu geoarhiivis.

1. **Nõuded koostatavale planeeringule**

Planeeringuga esitada:

* 1. Planeeringuala asukoht
  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.

* 1. 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.

* 1. Üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek
  2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundistruktuur, sh krundi suurused, määrata kontaktvööndi krundistruktuuri analüüsi põhjal. Tagada kruntimisel maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult teelt. Korterelamu krundil peab korteri kohta olema vähemalt  300 m² krundi pinda. 10 ja enama krundi planeerimisel on KOV-il õigus nõuda vähemalt 5000 m² suuruse üldkasutatava või muu sotsiaalotstarbelise maa-ala planeerimist. Kohalikul omavalitusel jääb õigus nimetatud tingimus seada ka alla kümne krundi planeerimisel, juhul kui naabruses on juba rajatud krunte ning planeeritava krundiga kokku moodustub või on juba moodustunud 10 ja enam uut krunti. Transpordimaa krundi minimaalne laius on 10 m. Planeeritud avalikud teed tuleb välja kruntida transpordimaaks.

* 1. Krundi hoonestusala määramine

Määrata krundi osa, kuhu on lubatud rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Vajadusel määrata kohustuslik ehitusjoon.

* 1. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus esitada põhijoonisel tabeli kujul:

* + 1. lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed: üksikelamu maa, korterelamu maa, ärimaa (anda planeeringus täpsemad liigid), tee maa, muu tehnorajatise maa;
    2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üksikelamu kruntidel 1 põhihoone ja 1 abihoone, korterelamu- ja ärikruntidel määrata planeeringuga.
    3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: määrata planeeringuga järgmistel põhimõtetel: ärikrundil mitte suurem kui 40 % krundi pindalast arvestusega, et oleks tagatud piisavalt krundisisest ehitisi teenindavat maad sõidukite manööverduseks ja parkimiseks vastavalt hoonete kasutusotstarbele ning 10 % kõrghaljastust, üksikelamukruntidel mitte suurem kui 20% krundi pindalast, korterelamu krundi koormusindeks peab olema korteri kohta vähemalt  300 m² ja krundi kompaktne haljastatud osa on vähemalt 30% krundi pinnast;
    4. hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: suurim lubatud suhteline kõrgus üksikelamul 9 m maapinnast, korterelamul 3-korruselisel hoonel või hoone mahul 12 m, 2-korruselisel hoonel või hoone mahul 9 m, ärihoonel 12 m, planeeringuga anda lisaks hoone katuseharja absoluutkõrgus.
  1. Liikluskorralduse põhimõtted
     1. Liikluskorralduse põhimõtted maanteelt mahasõidu planeerimisel ja maantee kaitsevööndis lahendada vastavalt Maanteeameti poolt väljastatud tingimustele 01.02.2019 nr 15-2/18/59983-4;
     2. Laiendada vajadusel planeeringuala selliselt, et see hõlmaks riigiteega ristumist.
     3. Kanda joonisele maantee kaitsevööndi ulatus;
     4. Mitte kavandada hooneid riigitee kaitsevööndisse;
     5. Kruntide teenindamiseks kavandatava põhitee maa laius min. 12 m, näha ette kõnniteed ja vähemalt ühepoolne allee, teised teekoridorid min. 10 m;
     6. Parkimine lahendada oma kinnistul, tee maal parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha, ärihoonete juures tuleb ette näha jalgrataste hoiualad. Uuele korterelamule, ridaelamu boksile ja üksikelamule tuleb ette näha 2 parkimiskohta korteri või boksi kohta. Ärihoone parkimiskohtade arv anda vastavalt Linnatänavate standardile.
     7. Lohkva-Kabina mnt äärde planeerida kergliiklustee ja siduda see planeeringualaga ja olemasoleva kergliiklusteede võrgustikuga;
     8. Määrata krundile pääsu asukohad;
     9. Tupikteid mitte planeerida pikemana kui 150 m;
     10. Kavandatavatele teedele moodustada transpordimaa krundid ja määrata avalikuks teeks ja peale väljaehitamist võõrandatavaks vallale;
     11. Planeerida vajadusel liikluse rahustamise meetodite rakendamine;
     12. Määrata planeeritavate teede absoluutkõrgused.
  2. Kujad

Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

* 1. Hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused
     1. planeeringuga määrata piirkonna ühtset identiteeti tekitavad läbimõtestatud arhitektuurinõuded. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav;
     2. planeeritavad hooned peavad oma suuruse kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi. Ärihoonete ja korterelamute kõrgus ja korruselisus peab vähenema põhja-lõuna suunaliselt sulandudes planeeringuala lõunaosas kokku naabruses planeeritud 2-korruseliste hoone mahtudega (Artes Terrae OÜ töö nr 1803DP3: Sengo maaüksuse detailplaneering Põhijoonis-eskiis, 07.02.2019: Pos 1-3 asukohas lubatud 3-korrust, Pos 4-5 asukohas lubatud 2-korrust). Üksikelamud on lubatud 1-2 korruselised.
     3. Korterelamud koos puhkealaga ja ärihooned peavad moodustama terviklikud hoonete grupid;
     4. Vajadusel määrata kohustuslik ehitusjoon, millel peab asuma põhihoone põhimaht;
     5. lubatud looduslikud viimistlusmaterjalid, imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud;
     6. määrata katusekalle, harja suund ja materjal;
     7. määrata hoone ±0.00 sidumine;
     8. määrata piirete materjal, kõrgus ja tüüp, ärikruntidel ei ole üldjuhul piirded lubatud, va majandushoovide jmt piiramine.
  2. Haljastus ja heakord
     1. määrata kohustuslik rajatav kõrghaljastus vähemalt 10 % krundi territooriumist;
     2. anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jt), kindlustades sademevee mittevalgumise kõrvalkinnistutele;
     3. määrata lume ladustamise alad;
     4. korterelamute juurde planeerida ühiskasutusega puhkeala (laste mänguväljak, tervisespordi harrastamise rajatised jmt), määrata see avalikult kasutatavaks
  3. Tehnovõrgud

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

* + 1. elektrivarustus;
    2. ühisveevärk ja –kanalisatsioon;
    3. sademeveekanalisatsioon;
    4. tuletõrje veevarustus;
    5. sidevarustus;
    6. planeeritud teede äärde tuleb kavandada tänavavalgustus;
    7. küte: lubada keskkonnasäästlikud lahendused, anda nõuded päikesepaneelide paigaldamise kohta hoonele või krundile.
  1. Keskkonnatingimused
     1. Planeeringuga tuleb lahendada müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
     2. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 lg 3 kohaselt tuleb planeeringust huvitatud isiku poolt tagada, et planeeringualal 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. Müra hinnang tuleb esitada eskiisi staadiumis.
     3. Planeeringuga tuleb hinnata läheduses asuvate tööstusettevõtete põhjustatud müra (Tartu Jõujaam) ja tagada planeeringualal müra sihtväärtused;
     4. Planeeringu koostamisel arheoloogiamälestise *asulakoht* kaitsevööndis lähtuda kultuuriministri määruse “Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord” § 2 lõigetest 3 ja 5 ning Muinsuskaitseseaduse § 35¹ esitatud nõuetest. Vastavalt PlanS § 124 lg 8 tuleb kinnismälestis kaitsevööndis detailplaneeringu koostamisel arvestada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi. Muinsuskaitse eritingimused tuleb kanda planeeringu seletuskirja eraldi peatükina.
     5. Lahendada jäätmekäitluse korraldamine.
  2. Servituutide, sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Vajadus määrata planeeringuga.

* 1. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

* 1. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja
  2. Planeeringu rakendamise võimalused:
     1. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajaliku krundivälise taristu (avalikud teed ja sellega seonduvad rajatised ning tehnovõrgud) rajamise kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannavad planeeringust huvitatud isikud. Planeeringu kehtestamise eelduseks on vastavasisulise halduslepingu sõlmimine.
     2. Vald ei väljasta ehituslubasid detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringujärgsete krunte teenindavate tehnorajatiste väljaehitamist ja teede väljaehitamist killustikaluseni ning kasutuslubasid enne rajatiste valmimist ja neile kasutuslubade saamist.
     3. Huvitatud isikul on kohutus avalikuks kasutuseks ette nähtud rajatised peale nende valmimist ja neile kasutuslubade saamist vallale üle anda.
     4. Huvitatud isik tagab teehoiu kuni tee üleandmiseni valla omandisse.
     5. Ühiskasutusega puhkealal tagatakse avalik kasutus.
  3. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised
     1. Situatsiooni skeem, M 1:5000;
     2. Olemasolev olukord vastavalt p. 6.2, M 1:500;
     3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis vastavalt p. 6.3, M 1: 2000;
     4. Põhijoonis vastavalt p. 6.5- 6.11, M 1: 500;
     5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 6.5-6.6, 6.12-6.14, M 1: 500;
     6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 6.12., M 1: 500.

Mõõtkavad võivad erineda nõutust tingimusel, et joonised oleks loetavad.

1. **Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel**

Detailplaneering kooskõlastatakse valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb: Päästeamet, Maanteeamet, Muinsuskaitseamet, Terviseamet.

Riigihalduse ministri poolt määratud täiendavad asutused, kellega tuleb teha koostööd ja planeering kooskõlastada: Põllumajandusamet, Keskkonnaamet.

Koostöölepingu 12. juuni 2007. a. alusel: Tartu Linnavalitsus, Kambja vallavalitsus, Kastre vallavalitsus.

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.

1. **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/.)

Detailplaneeringu vallale esitamine:

* 1. DP eelnõu (eskiis) esitatakse põhilahenduse läbivaatamiseks ja lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks ja avalikustamiseks paberkandjal (üks (1) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg\*);
  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\*);
  3. DP eelnõu esitatakse planeeringu vastuvõtmise ja avalikustamise korraldamiseks vallavalitsusele paberkandjal (üks (1) eksemplar) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg\*).
  4. Vajadusel esitatakse DP eelnõu planeeringu täiendava kooskõlastamise ja avalikustamise korraldamiseks vallavalitsusele paberkandjal (üks (1) eksemplar) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg\*).
  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\*).

\* koordinaadid L-EST süsteemis, kõrgused EH2000.