

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.

2. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringualale üksikelanute, korterelanute ja ärihoonete püstitamiseks.

3. 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.

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Luunja valla üldplaneering;
Tartumaa maakonnaplaneering;
Teeserva maaüksuse detailplaneering;
Koostamisel olev Villemi ja Rehe maaüksuste detailplaneering.

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 1:500. 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.

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 üksikud puud, mets kõlvikuna, 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. Üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek

6.4. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundistruktuur, sh krundi suurused, määrata kontaktvööndi krundistruktuuri analüüsi põhjal. Tagada kruntimisel maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult teelt. Korterehamu 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. Transpordimaa krundi minimaalne laius on 10 m.

6.5. Krundi hoonestusala määramine

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

6.6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus esitada põhijoonisel tabeli kujul:

6.6.1. lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed: üksikelamu maa, korterelamu maa, ärimaa (anda planeeringus täpsemad liigid), tee maa, muu tehnorajatise maa;

6.6.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üksikelamu kruntidel 1 põhihoone ja 1 abihoone, korterelamu- ja ärikruntidel määrata planeeringuga.

6.6.3. 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 kompaktnel haljastatud osa on vähemalt 30% krundi pinnast;

6.6.4. 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.

6.7. Liikluskorralduse põhimõtted

6.7.1. Mahasõit planeeringualale kavandada Lohkva-Kabina maanteelt. Laiendada vajadusel planeeringuala selliselt, et see hõlmaks riigiteega ristumist. Liikluskorralduse põhimõtted maantee kaitsevööndis lahendada täiendavalt koostöös Maanteeametiga;

6.7.2. Kanda joonisele maantee kaitsevööndi ulatus;

6.7.3. Mitte kavandada hooneid riigitee kaitsevööndisse;

6.7.4. Kruntide teenindamiseks kavandatava põhitee maa laius min. 12 m, näha ette kõnniteed ja vähemalt ühepoolne allee, teised teekoridorid min. 10 m;

6.7.5. Parkimine lahendada oma kinnistul standardikohaselt, tee maal parkimist, sh manööverdumist mitte ette näha, ärihoonete juures tuleb ette näha jalgrataste hoiualad;

6.7.6. Lohkva-Kabina mnt äärde planeerida kergliiklustee ja siduda see planeeringualaga ja olemasoleva kergliiklusteede võrgustikuga;

6.7.7. Määrata krundile pääsu asukohad;

6.7.8. Tupikteid mitte planeerida pikemana kui 150 m;

6.7.9. Kavandatavatele teedele moodustada transpordimaa krundid ja määrata avalikuks teeks ja peale väljaehitamist võõrandatavaks vallale;

6.7.10. Planeerida vajadusel liikluse rahustamise meetodite rakendamine;

6.7.11. Määrata planeeritavate teede absoluutkõrgused.

6.8. Kujad

Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

6.9. Hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

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

6.9.2. 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. Üksikelamud on lubatud 1-2 korruselised;

6.9.3. Korterealamud koos puhkealaga ja ärihooned peavad moodustama terviklikud hoonete grupid;

6.9.4. Vajadusel määrata kohustuslik ehitusjoon, millel peab asuma põhihoone põhimaht;

6.9.5. lubatud looduslikud viimistlusmaterjalid, imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud;

6.9.6. määrata katusekalle, harja suund ja materjal;

6.9.7. määrata hoone ±0.00 sidumine;

6.9.8. määrata piirete materjal, kõrgus ja tüüp, ärikruntidel ei ole üldjuhul piirded lubatud, va majandushoovide jmt piiramine.

6.10. Haljastus ja heakord

6.10.1. määrata kohustuslik rajatav kõrghaljastus vähemalt 10 % krundi territooriumist;

6.10.2. anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jt), kindlustades sademevee mittevulgumise kõrvalkinnistutele;

6.10.3. määrata lume ladustamise alad;

6.10.4. korterelamute juurde planeerida ühiskasutusega puhkeala (laste mänguväljak, tervisespordi harrastamise rajatised jmt), määrata see avalikult kasutatavaks

6.11. Tehnovõrgud

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

6.11.1. elektrivarustus;

6.11.2. ühisveevärk ja –kanalisatsioon;

6.11.3. sademeveekanaliseerimine;

6.11.4. tuletõrje veevarustus;

6.11.5. sidevarustus;

6.11.6. planeeritud teede äärde tuleb kavandada tänavavalgustus;

6.11.7. küte: lubada keskkonnasäästlikud lahendused, anda nõuded päikesepaneelide paigaldamise kohta hoonele või krundile.

6.12. Keskkonnatingimused

6.12.1. Planeeringuga tuleb lahendada müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;

6.12.2. 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.

6.12.3. Vastavalt PlanS § 124 lg 8 tuleb kinnismälestis kaitsevööndis detailplaneeringu koostamisel arvestada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi;

6.12.4. Lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

6.13. Servituutide, sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Vajadus määrata planeeringuga.

6.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

6.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

6.16. Planeeringu rakendamise võimalused:

6.16.1. 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.

6.16.2. Planeeringualale ei väljastata ehituslubasid enne tehnovõrkude ja –rajatiste ja teede väljaehitamist ja neile kasutuslubade saamist.

6.16.3. Huvitatud isikul on kohutus avalikuks kasutuseks ette nähtud rajatised peale nende valmimist ja neile kasutuslubade saamist vallale üle anda.

6.16.4. Huvitatud isik tagab tehoiu kuni tee üleandmiseni valla omandisse.

6.16.5. Ühiskasutusega puhkealal tagatakse avalik kasutus.

6.17. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

6.17.1. Situatsiooni skeem, M 1:5000;

6.17.2. Olemasolev olukord vastavalt p. 6.2, M 1:500;

6.17.3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis vastavalt p. 6.3, M 1: 2000;

6.17.4. Põhijoonis vastavalt p. 6.5- 6.11, M 1: 500;

6.17.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 6.5-6.6, 6.12-6.14, M 1: 500;

6.17.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 6.12., M 1: 500.

Mõotkavad võivad erineda nõutust tingimusel, et joonised oleks loetavad.

7. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

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

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.

Lisaks tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata Rahandusministeeriumi poolt täiendavalt määratud isikud ja asutused.

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.

8. 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:

- 8.1. 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*);
- 8.2. DP eelnõu planeeringu koostöö ja kooskõlastamise korraldamiseks esitatakse vallavalitsusele paberkandjal (üks (1) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg*);
- 8.3. DP eelnõu esitatakse planeeringu vastuvõtmise ja avalikustamise korraldamiseks vallavalitsusele paberkandjal (üks (1) eksemplar) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg*);
- 8.4. 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*);
- 8.5. 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.