

Teeäärse maaüksuse osaala 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 planeerimisest § 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 planeeritavale maa-alale üksikelamu maa krundi moodustamiseks ja ehitusõiguse seadmiseks üksikelamule ja abihoonetele.

3. Andmed planeeringuala kohta

Teeäärse maaüksus (43201:001:0783, 100% maatulundusmaa, 4.31 ha) asub Põvvatu külas Vanamõisa ja Satikasoo teede ristumiskohas, tegemist on hoonestamata põllumaaga. Planeeringuala moodustab maaüksuse põhjapoolsest osast ca 5000 m² suuruse ala Vanamõisa tee ääres. Planeeringualal asub maaparandusehitise reguleeriv võrk KITSEOJA-ÄÄRNE (2104590020030). Planeeringualale ulatuvad maaparandusehitise eesvoollust tulenevad kitsendused. Planeeringuala põhjavesi on nõrgalt kaitstud.

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Luunja valla üldplaneering;

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused".

5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Puuduvad.

6. Nõuded koostatavale planeeringule

6.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg. Detailplaneering koostada kuni 2 aastat vanale alusplaanile, mis on kooskõlastatud võrguvaldajate poolt ja esitatud läbi Tartu geoarhiivi.

6.2. Planeeringuga esitada:

6.2.1. Planeeringuala asukoht;

6.2.2. 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.
- 6.2.3. 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, muu vajalik informatsioon.
- 6.2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.
- 6.2.5. Krundi ehitusõigus (esitada põhijoonisel tabeli kujul):
- 6.2.5.1. lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed: üksikelamu maa;
 - 6.2.5.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 3;
 - 6.2.5.3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: kuni 300 m²;
 - 6.2.5.4. hoonete suurim lubatud kõrgus: põhihoone kuni 8 m, abihoone kuni 5 m maapinnast.
- 6.2.6. Esitada liikluskorralduse põhimõtted;
- 6.2.6.1. määrata krundile pääsu asukohad;
 - 6.2.6.2. parkimine lahendada oma krundil;
 - 6.2.6.3. märkida ära teede avalikku kasutusse määramise vajadus;
- 6.2.7. Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.
- 6.2.8. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine:
- 6.2.8.1. Määrata lähtuvalt lähipiirkonna olemasolevast ja varemplaneeritud hoonestusest.
 - 6.2.8.2. hoonete maapealne korruselisus: põhihoonel 1-2, abihoonel kuni 1;
 - 6.2.8.3. määrata lubatavad välisviimistlusmaterjalid, katusekattematerjalid: mittelubatavad matkivad materjalid;
 - 6.2.8.4. katusetüüp ja katusekalle: lubatud kahepoolse kaldega katus, 20-45 kraadi;
 - 6.2.8.5. määrata hoone ±0.00 sidumine;
 - 6.2.8.6. määrata piirete materjal, kõrgus ja tüüp;
- 6.2.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
- 6.2.9.1. määrata säilitatav kõrghaljastus;
 - 6.2.9.2. määrata krundi haljastatavad osad, sh kõrghaljastus;
 - 6.2.9.3. anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jt), kindlustades sademevee mittevalgumise kõrvalkinnistutele;
- 6.2.10. Tehnovõrkudele- ja rajatistele reserveeritavad maa-alad. Planeeringuga anda planeeritud tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus:
- 6.2.10.1. elektrivarustus;
 - 6.2.10.2. veevarustus;
 - 6.2.10.3. reovee lahendus;
 - 6.2.10.4. tuletõrje veevarustus;
 - 6.2.10.5. küte;
 - 6.2.10.6. sidevarustus;
- 6.2.11. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine:
- 6.2.11.1. jäätmekäitluse korraldamine;

- 6.2.11.2. vajadusel muud keskkonnatingimusi tagavad nõuded.
- 6.2.12. Servituutide määramise vajadus, sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine: määrata planeeringuga.
- 6.2.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1:2002.
- 6.2.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus: vajadusel määrata planeeringuga.
- 6.2.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.
- 6.2.16. Planeeringu rakendamise võimalused:
 - 6.2.16.1. Luunja vald ei võta endale kohustust avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljajahitamiseks/rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks.

7. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

- 7.1. Situatsiooni skeem, M 1:5000;
- 7.2. Olemasolev olukord vastavalt p. 6.2.2., M 1:500;
- 7.3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis vastavalt p. 6.2.3., M 1: 2000;
- 7.4. Põhijoonis vastavalt p. 6.2.4.- 6.2.9., M 1: 500;
- 7.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 6.2.1.0-6.2.14., M 1: 500;
- 7.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 6.2.10., M 1: 500;

Mõõtkavad võivad erineda nõutust tingimusel, et joonised oleks loetavad.

8. Planeeringu juurde kuuluvad lisad

- 8.1. Luunja Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta (väljavõtted ajalehest "Postimees", "Kodu Uudised", Ametlikest Teadaannetest);
- 8.2. Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- 8.3. Tehnilised eeltingimused tehnovõrgu valdajalt;
- 8.4. Koostöö, kooskõlastused ja arvamused;
- 8.5. Planeeringulahenduse mahuline illustratsioon;
- 8.6. Luunja Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta. (väljavõtted ajalehest "Postimees", "Kodu Uudised");
- 8.7. Kirjavahetus (kronoloogilises järjekorras) avalikul väljapanekul laekunud arvamustega;
- 8.8. Luunja Vallavalitsuse protokolliline otsus detailplaneeringule esitatud arvamuste kohta (juhul kui arvamusi laekus);
- 8.9. Vajadusel detailplaneeringu avaliku arutelu koosoleku protokoll;
- 8.10. Vajadusel detailplaneeringu heakskiit maavanema poolt;
- 8.11. Luunja Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta (väljavõtted selle kohta ajalehest "Postimees", "Kodu Uudised", Ametlikest Teadaannetest);
- 8.12. Muud planeeringuga kaasnevad dokumendid.

9. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

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.

10. Detailplaneeringu kooskõlastamine.

Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

- 10.1. Lõuna-Eesti Päästkeskusega;
- 10.2. Põllumajandusametiga;
- 10.3. Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooniga;

Kooskõlastused/koostöö võtta 2 eksemplarile vastavale joonisele ning tekstilised kooskõlastused lisada planeeringu lisade kausta. 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.

11. Detailplaneeringu avalikustamine

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ning vajadusel avaliku arutelu korraldab Vallavalitsus. Avaliku väljapaneku ja arutelu aeg ja koht avalikustatakse valla infolehes „Kodu Uudised”, ajalehes “Postimees”, Luunja valla veebilehel ja valla vastava küla avalikkusele avatud üldkasutatavas hoones või kohas.

12. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine

Detailplaneering vormistada soovitatavalt 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. Ennem planeeringu koostöö ja kooskõlastamise läbiviimist esitada planeeringu lahendus Luunja Vallavalitsusele läbivaatamiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt .pdf ja dgn või dwg failid. Detailplaneeringu projekt Vallavalitsusele koostöö ja kooskõlastamise ning vastuvõtmise läbiviimiseks ning avalikuks väljapanekuks ja aruteluks esitatakse kahes eksemplaris paber kandjal ja elektroonilisel andmekandjal teksti, jooniste ja planeeringulahenduse illustratsiooni .pdf failid. Lõplik detailplaneering esitada 4 eksemplaris arhiivimaterjalide hoiustamise nõuete kohaselt ja elektroonilisel andmekandjal kahes eksemplaris (tekstiosa doc – formaadis, joonised dgn või dwg-formaadis ning mõlemad pdf formaadis, digitaalselt allkirjastatud kooskõlastused ja koostöö ddoc formaadis).

Lähteseisukohad koostas: Evelin Karjus

