

Lohkva külas Soojuse tee 12 maaüksuse 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 planeerimisseadusest § 4 lg 5 koostoimes § 6 p 10 võib planeeringut koostada geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistritasemele vastava kõrgharidusega ja piisava töökogemusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isik või isik, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse.

2. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on kaaluda krundile ehitusõiguse seadmist metallitööstushoone projekteerimiseks ning püstitamiseks.

3. Andmed planeeringuala kohta

Soojuse tee 12, katastritunnus: 43201:001:0616, maakasutuse sihtotstarve: 100% tootmismaa, pindala 3331 m², 1 hoone, ehitisealune pindala 688 m².

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Luunja valla üldplaneering;

Kehtestatud Anne Soojuse elektri-ja soojusjaama detailplaneering;

Kehtestatud Aura ja Volmeri kinnistute detailplaneering;

Koostamisel olev OÜ Tarmeko tootmisterritooriumi detailplaneering ja selle KSH.

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. krundi hoonestusala planeerida min. 10 m Soojuse tee maa piirist;
 - 6.2.5.2. lubatud krundi kasutamise sihtotstarve: võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmishoone maa, büroohoone maa. Planeeringuga anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed;
 - 6.2.5.3. hoonete suurim lubatud arv krundil: 1;
 - 6.2.5.4. hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: määrata planeeringuga, vastavalt krundi sihtotstarbele ja hoone kasutusotstarbele, arvestades sõidukite manööverdus- ja parkimisvajadusega.
 - 6.2.5.5. hoonete suurim lubatud kõrgus: 10 m maapinnast.
- 6.2.6. Esitada liiklus- ja parkimiskorraldus vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ lähtetasemel „Hea“
 - 6.2.6.1. esitada parklate ja vajadusel laoplatside asukohad, suurus ja kuju, platsid näha ette tolmuva kōva kattega;
 - 6.2.6.2. sõidukite parkimine ja manööverdamine tuleb lahendada krundisiseselt hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt;
 - 6.2.6.3. esitada parkimiskohtade arvutus: tööstushoonetel näha ette 1 parkimiskoht 90 m² suletud brutopinna kohta, ärihoonetel 1 parkimiskoht 40 m² suletud brutopinna kohta;
 - 6.2.6.4. juurdepääsude ja platside planeerimisel arvestada raskeliiklusest tulenevate erinõuetega, esitada sõidukite liiklusskeem arvestusega arvutusliku auto piirmõõtmetega vähemalt kuni 16,5 m (sadulatorong);
 - 6.2.6.5. esitada krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt.
- 6.2.7. Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.
- 6.2.8. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine:
 - 6.2.8.1. hoonestus peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega ja parandama elukeskkonna kvaliteeti;
 - 6.2.8.2. hoonete maapealne korruselisus: kuni 2;
 - 6.2.8.3. määrata lubatavad ja keelatud viimistlusmaterjalid, mittelubatavad matkivad materjalid;
 - 6.2.8.4. katusekalle: lubatud 0-15 kraadi;
 - 6.2.8.5. määrata harja suund ja katusekattematerjal;
 - 6.2.8.6. määrata hoone ±0.00 sidumine;
 - 6.2.8.7. määrata piirete materjal, kõrgus ja tüüp.
- 6.2.9. Haljastuse ja heakorrasuse 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;
- 6.2.9.4. planeeringuga täpsustada lume ladustamise alad krundil.
- 6.2.10. Tehnovõrkudele- ja rajatistele reserveeritavad maa-alad. Planeeringuga anda planeeritud tehovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus:
 - 6.2.10.1. veevarustus ühisveevärgist ja reovee juhtimine ühiskanalisisatsiooni;
 - 6.2.10.2. tuletõrje veevarustus;
 - 6.2.10.3. sademevete puhastamine ja ärajuhtimine sademeveekanalisisatsiooni;
 - 6.2.10.4. elektrivarustus;
 - 6.2.10.5. küte;
 - 6.2.10.6. sidevarustus.
- 6.2.11. keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine:
 - 6.2.11.1. lahendada jäätmekäitluse korraldamine;
 - 6.2.11.2. määrata müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi (pinnase, põhjavee ja õhu kvaliteet jms) 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 sademeveekanalisisatsiooni väljaehitamiseks/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

Lisad sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Kui planeerimismenetluses viiakse läbi

keskkonnamõju strateegiline hindamine, siis on keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne planeeringu juurde kuuluv lisa.

9. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

Planeering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi planeering käsitleb, ja planeeringualaga piirnevate kohaliku omavalitsuse üksustega. Planeeringu koostamisse kaasatakse maavanem ja isikud, kelle õigusi planeering võib puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud, samuti asutused, kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju või planeeringuala ruumiliste arengusuundumuste vastu, sealhulgas valitsusvälised keskkonnaorganisatsioonid neid ühendava organisatsiooni kaudu ning planeeritava maa-ala elanikke esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused. **Detailplaneeringu kooskõlastamine.**

Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

- 9.1. Lõuna-Eesti Päästkeskusega;
- 9.2. Vajadusel Keskkonnaametiga, Terviseametiga.

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.

10. 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.

11. 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. Ennem planeeringu koostöö ja kooskõlastamise läbiviimist esitada planeeringu lahendus Luunja Vallavalitsusele läbivaatamiseks ühes eksemplaris paberkandjal 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 paberkandjal ja elektroonilisel andmekandjal teksti, jooniste ja planeeringulahenduse illustratsiooni .pdf failid ja dwg või dgn 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

