

1. Detailplaneeringu lähtetingimuste kehtivus

Lähtetingimuste kehtivus on 18 kuud. Kui ettenähtud tähtjaks ei ole esitatud planeeringu koostamise korraldajale detailplaneeringu eelnõud menetlemiseks, on planeeringu koostamise korraldajal õigus lähtetingimusi muuta ja ajakohastada.

2. Detailplaneeringust huvitatud isik

Planeeringust huvitatud isikud on ühiselt

3. Planeeringuala piir ja suurus

Planeeringuala hõlmab Luunja vallas Kabina külas suurusega 2,97 ha.

maaüksust



Joonis 1. Kabina külas
suurus (allikas: Maa-ameti geoportaal, 03.03.2021)

maaüksuse detailplaneeringuala piir ja

4. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringualale kuni kuue üksikelamu maa krundi moodustamiseks ja kruntidele ehitusõiguse andmist üksikelamutele ja abihoonetele.

5. *Detailplaneeringu koostamise õigus*

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.

6. *Andmed planeeringuala kohta*

maaüksus suurusega 2,97 ha asub Kabina külas ja külgneb ja . Juurdepääs kinnistule toimub kohalikult Katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, hoonestamata, valdavalt haritav maa, esineb vähesel määral kõrghaljastust.



Joonis 2. Planeeringuala olemasolev olukord, planeeringuala ligikaudne asukoht markeeritud sinise värviga (allikas: Maa-amet, Fotoladu, 03.03.2021)

7. *Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid*

Luunja valla üldplaneering;

Luunja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2018-2029.

8. *Uuringute vajadus*

- 8.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks koostada MKM määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ vastav digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Kui planeeringualal asub maaparandus, tuleb geodeetilisele alusplaanile kanda olemasoleva maaparandussüsteemi elemendid. Maaparandussüsteemi teostusjooniste väljastamiseks pöörduda

Detailplaneering koostada kuni 2 aastat vanale alusplaanile, mis on kooskõlastatud võrguvaldajate ja Põllumajandusameti poolt ning registreeritud Tartu geoarhiivis.

- 8.2. Täiendavate uuringute vajadus võib selguda detailplaneeringu protsessi käigus.

9. Nõuded planeeringule

9.1. Alusandmed

- 9.1.1. Esitada planeeringuala asukoht ja suurus.
- 9.1.2. Esitada olemasoleva olukorra iseloomustus: Esitada kinnistute piirid, aadressid ja maakasutuse sihtotstarbed (sh vähemalt 40 m ulatuses väljapool planeeringuala); õiguslikul alusel püstitatud hooned ja anda ülevaade nende seisukorrast ja väärtustest; seadusjärgsed kitsendused ja nende 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. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas välja tuua EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
- 9.1.3. Esitada planeeri andmed (nimi, pädevust tõendav dokument) ja planeeringu koostamise korraldaja.
- 9.1.4. Esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja sellel põhinevad järeldused, sh olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad; ühistranspordi võrgustik; kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade. Siduda planeeringulahendus kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
- 9.1.5. Esitada andmed kasutatud uuringute ja analüüsides kohta, milliseid on planeeringu koostamise käigus koostatud või millistest varasemalt koostatud uuringutest või analüüsides on lahenduse koostamisel lähtutud.

9.2. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

- 9.3. Esitada planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas
- 9.4. Esitada valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.

9.5. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Tagada kruntimisel maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs otse avalikult teelt. Planeeritud elamukrundi lubatud minimaalne suurus on 4000 m². Planeeritavad avalikud teed tuleb kruntida välja transpordimaaks minimaalse lausega 10 m.

9.6. Krundi hoonestusala määramine

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

9.7. Krundi ehitusõigusega esitada:

- 9.7.1. lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed: üksikelamu maa, tee maa, tehnorajatiste maad, üldkasutatavad maad.
- 9.7.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (1 elamu ja 2 abihoonet).
- 9.7.3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: kuni 350 m².
- 9.7.4. hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: suurim lubatud suhteline kõrgus põhihoonel 8,5 m, abihoonel 5 m, planeeringuga määrata ka hoonete lubatud suurim katuseharja absoluutkõrgus.

9.8. Liikluskorralduse põhimõtted

- 9.8.1. Planeeringulahendus peab tuginema erinevate liikumisviiside analüüsile, mis sisaldab liikluse tekke väljaselgitamist ning selle mõju olemasolevale teedevõrgule.
- 9.8.2. Juurdepääsutee kavandada algusega tingimusel, et on tagatud ristumiskoha nõuetekohane külgnähtavus. Planeeringu põhijoonisel ja seletuskirjas käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja vajalikku külgnähtavust.
- 9.8.3. Teede maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus esitada vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 843:2016 lähtetasemel „Hea“.
- 9.8.4. Planeeritavad avalikud teed tuleb kruntida välja transpordimaaks minimaalse lausega 10 m.
- 9.8.5. Tagada kõikidele kruntidele juurdepääsud avalikult teelt.
- 9.8.6. Määrata planeeritavate teede laius ja teega seonduvate rajatiste vajadus ja parameetrid (kraavid, truubid, nõvad jm), tee katendi tüüp. Teed tuleb rajada kõva või tolmuva kattega (asfalt või kahekordne pindamine).
- 9.8.7. Tupiktee lõpus peab olema päästeteenistuse ümberpööramise võimalus, tupiktee pikkus ei tohiks ületada 150 m.
- 9.8.8. Parkimine lahendada oma kinnistul ning tee maal parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha.
- 9.8.9. Määrata krundile pääsu asukohad.
- 9.8.10. Märkida ära teede avalikku kasutusse määramise vajadus.

9.9. Kujad

Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

9.10. Hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- 9.10.1. Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi.
- 9.10.2. Esitada lähtuvalt sobivusest kohalike hoonestus- ja ehitustavadega piirkonna ühtset identiteeti tekitavad läbimõtestatud arhitektuurinõuded. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Selleks kaasata soovitavalt planeeringu koostamisse arhitekt.
- 9.10.3. Lubatud korruselisus: põhihoonel 1-2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus, abihoonel 1 maapealne ja 1 maa-alune korrus.
- 9.10.4. lubatud looduslikud viimistlusmaterjalid, imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud;
- 9.10.5. määrata katusekalle, harja suund ja materjal;
- 9.10.6. määrata hoone ± 0.00 sidumine;
- 9.10.7. määrata nõuded piiretele, sh materjal, kõrgus ja tüüp või nende rajamise keeld.

9.11. Haljastus ja heakord

- 9.11.1. määrata kohustuslik rajatav kõrghaljastus, vähemalt 20 % krundi territooriumist peab olema kõrghaljastatud;

- 9.11.2. anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jt), kindlustades sademevee mittevalgumise kõrvalkinnistutele;

9.12. Tehnovõrgud

- 9.12.1. Lahendada elektrivarustus;
9.12.2. veevarustus ja reovee kanalisatsioon:

Veevarustus ja reoveekäitlemine lahendada vastavalt veeseadusele, keskkonnaministri määrusele 31.07.2019 nr 31 *Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹* ja keskkonnaministri määrusele 08.11.2019 a nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹* ning Luunja Vallavolikogu 25.10.2018 määrusele nr 58 *Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja kinnitamine*.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Vastavalt eelnimetatud keskkonnaministri määrusele nr 61 § 8 punktile 4 võib kuni 5 m³ ööpäevas heitvett hajutatult pinnasesse immutada kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist. Vastavalt Luunja Vallavolikogu 25.10.2018 määrusele nr 58 § 2 lg 2 on Luunja vallas lubatud immutada ainult bioloogiliselt puhastatud reovett. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Planeeringualale kavandatud kaev ja reoveepuhastid ei tohi põhjustada kitsendusi väljapool planeeringuala, välja arvatud kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga. Kokkulepped tuleb sõlmida kirjalikult.

Planeeringualal näha ette perspektiivne liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga selle väljaehitamisel piirkonda ning planeerida selleks vajalikud torustikud lähtudes Luunja valla ÜVK arengukavast.

- 9.12.3. Lahendada sademevee kogumine ja ärajuhtimine;
9.12.4. Lahendada tuletõrje veevarustus;
9.12.5. Lahendada küte: lubada keskkonnasäästlikud lahendused, anda nõuded päikesepaneelide paigaldamise kohta hoonele või krundile või nende rajamise keeld. Maaküttesüsteem lahendatakse krundi piires ning vastavalt kehtivatele normatiividele ja praktikatele. Maaküttelahenduste lõplikul valikul ja elluviimisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019), tulenevalt kohalike omavalitsuste kontaktsoonist ning ühiselt kasutatavatest põhjaveevarudest ja nende kvaliteedi hoidmiskohustusest.
9.12.6. Lahendada sidevarustus;
9.12.7. Esitada info olemasolevate maaparandusehitiste kohta ning esitada tulevasest ehitustegevusest tingitud meetmed maaparandussüsteemi edasiseks nõuetekohaseks toimimiseks koostöös Põllumajandusametiga.

9.13. Keskkonnatingimused

- 9.13.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed.
9.13.2. Lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

9.14. Servituutide seadmise, avalik kasutus, sundvaldus

- 9.14.1. Määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus;
- 9.14.2. Määrata vajadusel avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadus.
- 9.14.3. Märkida ära teede avalikku kasutusse määramise vajadus.

9.15. Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine

Lahendada kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1:2002.

9.16. Planeeringu rakendamise võimalused

- 9.16.1. Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks/ rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik.
- 9.16.2. Mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni vastava kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad avalikud teed ja nendega seonduvad rajatised ning neile on väljastatud kasutusload ja avalikud kinnistud on võõrandatud vallale.
- 9.16.3. Vald ei väljasta ehituslubasid detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringujärgsete avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamist, vastavate kasutuslubade väljastamist ja avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute vallale võõrandamist.

9.17. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

- 9.17.1. Situatsiooni skeem, M 1:5000*;
 - 9.17.2. Olemasolev olukord M 1:500;
 - 9.17.3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis, M 1: 2000*;
 - 9.17.4. Põhijoonis M 1: 500;
 - 9.17.5. Tehnovõrkude planeering M 1: 500.
 - 9.17.6. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1: 500;
- *Mõõtkavad võivad erineda nõutust tingimusel, et joonised oleks loetavad.

9.18. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

- 9.18.1. Detailplaneering koostatakse valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb: Põllumajandusamet, Päästeamet.
- 9.18.2. 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.
- 9.18.3. Planeeringu tekstilises osas esitada koostöökoostuste/koostöö kokkuvõtte, kus on näidatud, millisel joonisel/leheküljel koostöökoostus asub, koostöökoostatava

instanti nimi ja kooskõlastuse kuupäev, kehtivusaeg, märkused ning kooskõlastaja nimi ja ametinimi. Kooskõlastused esitatakse planeeringu lisades.

9.19. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine

Detailplaneering vormistada soovitavalt Siseministeeriumi poolt välja antud juhendmaterjali „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013” alusel. Detailplaneeringu vallale esitamine:

- 9.19.1. DP eelnõu planeeringu koostöö ja kooskõlastamise korraldamiseks esitatakse vallavalitsusele paberkandjal (üks (1) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg*);
- 9.19.2. DP eelnõu esitatakse planeeringu vastuvõtmise ja avalikustamise korraldamiseks vallavalitsusele paberkandjal (üks (1) eksemplar) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg*).
- 9.19.3. 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*);
- 9.19.4. DP ja selle lisad esitatakse selle kehtestamise korraldamiseks vallavalitsusele paberkandjal (kaks (2) eksemplari arhiivimaterjalide hoiustamise nõuete kohaselt) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg*, digitaalsed originaaldokumentidest lisad digitaalselt, paberkandjal lisad skannitult). Planeering allkirjastatakse digitaalselt. Lisaks esitatakse planeering selle kehtestamise korraldamiseks vallavalitsusele Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusega nr 50 “Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” kehtestatud nõuetele vastavalt. Detailplaneeringu digitaalsed kihid esitatakse Maa-ameti poolt kontrollitult.

10. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

Detailplaneeringu algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu

Uuringute koostamine: kaks kuud

Planeeringulahenduse põhilahenduse koostamine koos võimalike uuringutega: kolm kuud

Planeeringu kooskõlastamine ja arvamuste küsimine: kolm kuud

Planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: üks kuu

Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: kaks kuni viis kuud

Planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine, planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: kaks kuud