

# Lohkva külas Miili (43201:001:1151) maaüksuse detailplaneeringu lähtetingimused, planeeringuala piir ja suurus

## 1. Detailplaneeringu lähtetingimuste kehtivus

Lähtetingimuste kehtivus on 18 kuud. Kui ettenähtud tähtajaks ei ole esitatud planeeringu koostamise korraldajale esitatud detailplaneeringut kooskõlastamise korraldamiseks, on planeeringu koostamise korraldajal õigus lähtetingimusi muuta ja ajakohastada.

## 2. Detailplaneeringust huvitatud isik

Planeeringust huvitatud isik on Kalev Kase.

## 3. Planeeringuala piir ja suurus

Planeeringuala hõlmab Luunja vallas Lohkva külas Miili (43201:001:1151) maaüksust suurusega 10976 m<sup>2</sup>. Planeeringuala piiri ja suurust võib muuta seoses juurdepääsuteede planeerimisega.



Joonis 1. Lohkva külas Miili (43201:001:1151) detailplaneeringu ala piir ja suurus (allikas: Maa-ameti geoportaal, 23.03.2021)

## 4. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust maa-alale äri- ja laohoonete rajamiseks.

## 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**

Katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, hetkel on tegemist hoonestamata vähese kõrghaljastusega haritava maaga. Juurdepääs toimub Rápina maanteelt. Planeeringualale ulatub riigi tee kaitsevöönd.



Joonis 2. Planeeringuala olemasolev olukord, planeeringuala markeeritud violetse värviga (allikas: Maa-amet, Fotoladu, 23.03.2021)

## 7. **Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

- Luunja valla üldplaneering (2008);
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Tinter-Projekt OÜ töö nr 44-11-TP/1 „Tugimaantee nr 45T Tartu-Rápina-Väraska km 3,12-6,07 Tartu-Põvvatu lõigu ümberehitus, 2012;
- Lohkva külas Kõlli tee 3 maaüksuse ja lähiala detailplaneering;
- Koostamisel olev Soojuse põik 2 maaüksuse detailplaneering (koostaja OÜ Hendrikson § Ko).

## 8. **Uuringute vajadus**

- 8.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks koostada MKM määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ vastav digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Detailplaneering koostada kuni 2 aastat vanale alusplaanile, mis on kooskõlastatud võrguvaldajate poolt ning registreeritud Luunja Vallavalitsuses.
- 8.2. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused lähtudes muinsuskaitseaduses sätestatust.
- 8.3. 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: 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.
- 9.1.3. Esitada planeerija 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 analüüside 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.
- 9.4. Esitada valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.

## **9.5. Planeeringuala kruntideks jaotamine**

Maa-ala kruntideks jagamist ei ole ette nähtud, va juhul, kui see on vajalik teede või tehnovõrkude tarbeks.

## **9.6. Krundi hoonestusala määramine**

Määrata krundi osa, kuhu on lubatud rajada ehitusõigusega määratud hooneid.

## **9.7. Krundi ehitusõigusega esitada:**

Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve: laohoonete alune (lubatud kinnine ladustamine, lahtiste laoplatside rajamine on keelatud) ja neid ehitisi teenindav maa (kuni 25 %), kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, büroo- või muu äriotstarbelise ehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa (vähemalt 75 %). Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on lubatud kuni 35 % krundi pindalast arvestusega, et oleks tagatud piisavalt krundisisest ehitisi teenindavat maad sõidukite manööverduseks ja parkimiseks vastavalt krundi sihtotstarbele ja hoone kasutusotstarbele. Hoonete suurim lubatud kõrgus: 1-korruseline hoone või hoone maht kuni 4 m, 2-korruseline hoone või hoone maht kuni 8,5 m maapinnast, 3-korruselise hoone maht kuni 12 m maapinnast. Planeeringuga tuleb määrata hoone suhteline- ja absoluutkõrgus. Hoonete suurim lubatud arv on 3.

## **9.8. Liikluskorralduse põhimõtted**

- 9.8.1. Liikluskorralduse põhimõtted maantee kaitsevööndis ja riigitee ristmiku lahendus lahendada koostöös Transpordiametiga. Transpordiamet on oma kirjaga 15.04.2021 nr 7.1-2/21/7234-2 väljastanud tingimused detailplaneeringu koostamiseks, mille kohaselt tuleb juurdepääs planeeringualale kavandada Kollu teelt või Soojuse põik tänavalt, täiendavaid ristumiskohti Räpina maanteelt ja Kabina teelt ei ole lubatud rajada. Seega tuleb juurdepääsud lahendada koostöös naaberkinnistute omanikega ja leida optimaalne lahendus. Juurdepääs maanteelt on lubatud vaid Transpordiametiga kooskõlastatult.
- 9.8.2. Planeeringualale tuleb tagada juurdepääs avalikult teelt.
- 9.8.3. Planeeringulahendus peab tuginema erinevate liikumisviiside analüüsile, mis sisaldab liikluse tekke väljaselgitamist ning selle mõju olemasolevale tänavavõrgule.
- 9.8.4. Teede maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus esitada vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 843:2016 lähtetasemel „Hea“.
- 9.8.5. Esitada krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt.
- 9.8.6. Planeeringus käsitleda ristumiskohtade nähtavuskolmnurka ja vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet.
- 9.8.7. Juurdepääsude ja platside planeerimisel arvestada raskeliiklusest tulenevate erinõuetega, esitada sõidukite liiklusskeem arvestades kauba veoga seonduva liiklusega.
- 9.8.8. Planeerida vajadusel liikluse rahustamise meetodite rakendamine.

## **9.9. Kujad**

Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

## **9.10. Hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

- 9.10.1. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Selleks kaasata soovitavalt planeeringu koostamisse arhitekt.
- 9.10.2. Ärihoone lubatud korruselisus on kuni 3, abihoonetel 1.
- 9.10.3. Lubatud on looduslikud viimistlusmaterjalid, imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud.
- 9.10.4. Katusekalle, harja suund ja materjal ning hoone ±0.00 sidumine määrata planeeringuga arvestades ümbritsevat keskkonda ja linnaehituslikke seoste analüüsi.
- 9.10.5. Ärihoone krundi või maa-ala piiretega üldjuhul piirate ei ole lubatud, välja arvatud majandushoovi jms krundi majandussuunitlusega osad.

## **9.11. Haljastus ja heakord**

- 9.11.1. määrata krundi haljastatavad osad: planeerida haljasala min. 20 % krundi pindalast, sh kõrghaljastus vähemalt 10 % krundi pindalast.
- 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. Lahendada ühisveevärk ja –kanalisatsioon ning sademeveekanaliseerimine AS Tartu Veevärk võrkudest.
- 9.12.3. Lahendada tuletõrje veearustus.
- 9.12.4. Lahendada kütte koostöös AS-iga Tartu Keskkatlamaja / AS-iga Gaasivõrgud.
- 9.12.5. Anda nõuded päikesepaneelide paigaldamise kohta hoonele või krundile.
- 9.12.6. Lahendada sidevarustus.

### **9.13. Keskkonnatingimused**

- 9.13.1. Lahendada jäätmekäitluse korraldamine.
- 9.13.2. Määrata müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insulatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.
- 9.13.3. Tagada tuleb kontaktvööndis asuvate elamualadele (ka ÜP kohastele) nõutud keskkonnatingimused (müratase, pinnase, põhjavee ja õhu kvaliteet jms).
- 9.13.4. Parkla sademeveete puhastamiseks tuleb kanalisatsiooniteenust pakkuva AS-i Tartu Veevärk nõudmisel paigaldada õli- ja/või liivapüüdur.
- 9.13.5. Vastavalt PlanS § 124 lg 8 tuleb kinnismälestise kaitsevööndis detailplaneeringu koostamisel arvestada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.
- 9.13.6. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada nõuetekohane reovee- ja prügikäitlus, millega välistatakse reoainete sattumine pinnasesse, pinna- ja põhjavette, seda nii ehitustegevuse, kui hoonete edasise eksploatatsiooni käigus.
- 9.13.7. Kuna kõvakattega alade osakaal on eeldatavalt suur, tuleb maksimaalses võimalikus ulatuses kavandada väikese äravooluteguriga pinnakatteid (nt parkimiskohtade ala lahendada murukivi või sillutiskiviga vmt sademevee käitlemist võimaldaval viisil).
- 9.13.8. Asfaldiga kaetavat pinda kavandada minimaalselt vajalikus ulatuses, kuna liigselt suured kõvakattega alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademevett ning vältida kuumasaarte teket.

### **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.

### **9.15. 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 olukorras, kus Huvitatud isik on nimetatud avalikult kasutatavate rajatiste omanik.
- 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 olukorras, kus Huvitatud isik on nimetatud avalikult kasutatavate rajatiste omanik.

#### **9.17. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised**

- situatsiooni skeem, M 1:5000\*;
- olemasolev olukord M 1:500;
- planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis, M 1: 2000\*;
- põhijoonis M 1: 500;
- tehnoõrkude planeering M 1: 500.
- planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1: 500

\*Mõõtkavad võivad erineda nõutust tingimusel, et joonised oleks loetavad.

#### **9.18. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel**

Detailplaneering kooskõlastatakse valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, selleks on Päästeamet, Transpordiamet ja Muinsuskaitseamet.

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 tehnoõrkude omanikega või valdajatega.

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. 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 paber kandjal (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 paber kandjal (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 skännitult). 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.

\* Planeeringu joonised koostatakse L-EST97 koordinaatsüsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis.

#### **10. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava**

- detailplaneeringu algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu;
- uuringute koostamine: kaks kuud;
- planeeringulahenduse põhilahenduse koostamine: 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.