

## VEIBRI KÜLAS NURME TEE 8A MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

### 1. Planeeringu lähteseisukohtade kehtivus

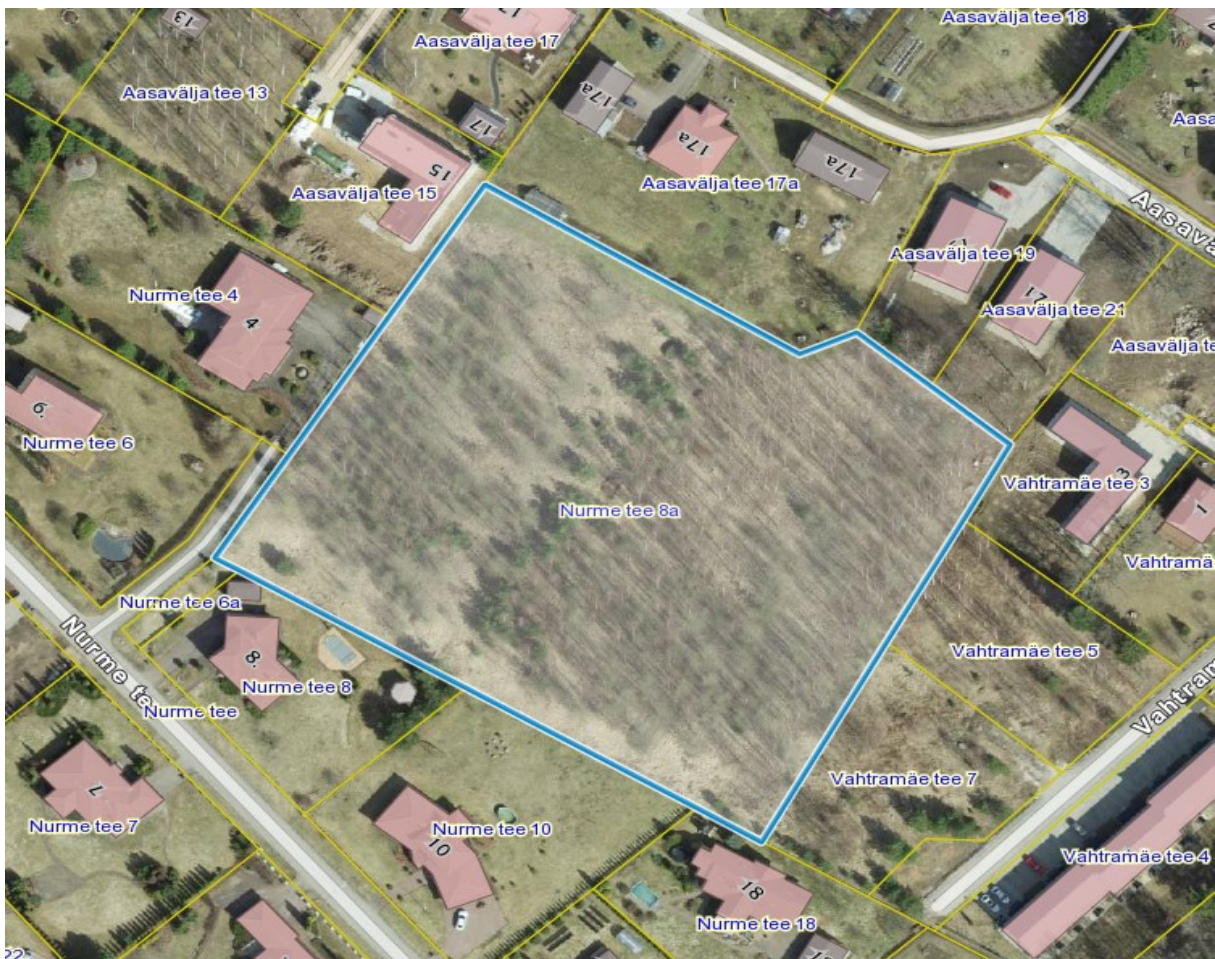
Lähteseisukohtade kehtivus on 18 kuud. Kui ettenähtud tähtajaks ei ole esitatud planeeringut Luunja Vallavalitsusele lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks ja planeerimiseaduse § 133 kohase menetlusetapi läbiviimiseks, on Luunja Vallavalitsusel õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada ning planeeringu koostamine lõpetada.

### 2. Planeeringust huvitatud isik

Planeeringust huvitatud isik on Nurme Tee Arendus OÜ (registrikood 16777481).

### 3. Planeeringuala piir ja suurus

Planeeringuala hõlmab Veibri külas Nurme tee 8a (43201:003:0500) maaüksust. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,5 ha.



Joonis 1. Planeeringuala markeeritud sinise joonega (allikas: Maa-ameti geoportaal, 12.09.2023).

#### **4. Planeeringu eesmärk**

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringuala jagamiseks kruntideks ning kruntidele ehitusõiguse määramist elamuehituse (üksikelamud ja abihooned) eesmärgil.

#### **5. Planeeringu koostamise õigus**

Planeeringu koostamise õigus vastavalt planeerimisseaduse § 4 lõikele 5.

#### **6. Andmed planeeringuala kohta**

Planeeringuala hõlmab Veibri külas Nurme tee 8a (43201:003:0500) maaüksust. Nurme tee 8a maatüksus on hoonestamata. Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub.

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

- 1) Luunja valla üldplaneering (Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrus nr 8-1);
- 2) Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkiri nr 1.1-4/29);
- 3) Vahtramäe kinnistu detailplaneering (Luunja Vallavolikogu 23.09.2004 otsus nr 11-5);
- 4) Nõmme, Ristiku, Nurme kinnistute detailplaneering (Luunja Vallavolikogu 25.05.2000 otsustus nr 5-8);
- 5) Veeriku maaüksuse detailplaneering (Luunja Vallavolikogu 15.08.2013 otsus nr 51);
- 6) Planeerimisseadus;
- 7) Ehitusseadustik;
- 8) ja muud asjakohased õigusaktid ja normatiivid.

#### **8. Uuringute vajadus**

- 1) Planeeringu koostamise aluskaardiks koostada Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ kohane digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Planeeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust, sh kavandtaud sademevete ärajuhtimise süsteemi, teedevõrgu ja tehnovõrkude lahendust. Planeering koostada kuni 2 aastat vanale alusplaanile, mis on kooskõlastatud võrguvaldajate poolt ning registreeritud Luunja Geoarhiivis <https://geoarhiiv.luunja.ee/>;
- 2) Planeeringu seletuskirja lisada planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning vajadusel seiremeetmed;
- 3) Täiendavate uuringute vajadus võib selguda detailplaneeringu koostamise käigus.

#### **9. Nõuded planeeringule**

##### **9.1. Alusandmed**

- 1) Esitada planeeringuala asukoht ja suurus;
- 2) Esitada olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada kinnistute piirid, aadressid ja maakasutuse sihtotstarbed (sh vähemalt 40 m ulatuses väljapool planeeringuala), 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, ja muud olemasolevat olukorda iseloomustavad andmed;

- 3) Esitada planeerija andmed (nimi, pädevust tõendav dokument) ja planeeringu koostamise korraldaja;
- 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;
- 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**

- 1) Esitada planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus kõrgema taseme planeeringutele;
- 2) Esitada valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.

## **9.3. Planeeringuala kruntideks jaotamine**

Tagada kruntimisel maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult teelt. Elamumaa krundi minimaalne suurus 1500 m<sup>2</sup>. Elamumaa krundi moodustamisel tuleb arvestada kontaktvööndis väljakujunenud krundistruktuuriga.

## **9.4. Krundi hoonestusala määramine**

Määrata krundi osa, kuhu on lubatud rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Tagada, et tekiks hoonestuse ühtlane rütm.

## **9.5. Krundi ehitusõiguse määramine**

- 1) Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed - üksikelamu maa, tee ja tänava maa;
- 2) Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal – üks üksikelamu ja üks abihoone. Planeeringus käsitleda ka ehitusloakohustuseta ehitiste ehitamise tingimusi;
- 3) Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 350 m<sup>2</sup>;
- 4) Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – üksikelamu 9 m, abihoone 5 m. Planeeringuga anda lisaks hoone katuseharja absoluutkõrgus;
- 5) Asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus – määrata vajadusel planeeringuga.

## **9.6. Liikluskorralduse põhimõtted**

- 1) Planeeringulahendus peab tuginema erinevate liikumisviiside analüüsile, mis sisaldab liikluse tekke väljaselgitamist ning selle mõju olemasolevale tänavavõrgule;
- 2) Juurdepääs tagada avalikult kasutatavalt teelt;
- 3) Nurme teelt on lubatud rajada üks mahasõit juurdepääsuks uutele elamukruntidele;

- 4) Sõidutee äärde kavandada valgustatud jalgratta- ja jalgtee, mille teekatendi min. laius on 2 m;
- 5) Esitada tee maa ristprofiil;
- 6) Tupiktee maksimaalne pikkus 150 m;
- 7) Parkimine lahendada oma kinnistul ning tee maal parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Näha ette minimaalselt 2 parkimiskohta elamumaa krundi kohta;
- 8) Määrata kruntidele juurdepääsu asukohad;
- 9) Vajadusel kavandada liikluse rahustamise meetmed.

### **9.7. Kujad**

Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

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

- 1) Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi;
- 2) Esitada lähtuvalt sobivusest piirkonna läbimõtestatud arhitektuurinõuded. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav;
- 3) Lubatud maapealne ja -alune korruselisus: põhihoonel 2/-1, abihoonel 1/-1;
- 4) Lubatud looduslikud viimistlusmaterjalid, imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud;
- 5) Määrata katusekalle, harja suund ja materjal;
- 6) Määrata hoone  $\pm 0.00$ ;
- 7) Määrata nõuded piiretele, sh materjal, kõrgus ja tüüp või nende rajamise keeld;
- 8) Anda nõuded päikesepaneelide paigaldamise kohta või selle keelu kohta hoonele või krundile.

### **9.9. Haljastus ja heakord**

- 1) Määrata kohustuslik säilitatav ja rajatav kõrghaljastus, vähemalt 20 % elamumaa krundi pindlast peab olema kõrghaljastatud;
- 2) Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jt), kindlustades sademevee mittevalgumise kõrvalkinnistutele;
- 3) Määrata lume vallitamise alad tee ja tänava maal.

### **9.10. Tehnovõrgud**

Planeeringuga anda planeeritud tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademeveekanaliseerimise planeerimisel soovitatavalt kaasata vastavat litsentsi ja kogemust omav projekteerimisfirma. Tehnovõrkudest käsitleda:

- 1) elektrivarustust;
- 2) ühisveevärki ja -kanalisatsiooni;
- 3) sademeveekanaliseerimise;
- 4) tuletõrje veevarustust;
- 5) küttelehendust – lubatud keskkonnasäästlikud lahendused, anda nõuded päikesepaneelide paigaldamise kohta hoonetele;

- 6) sidevarustust - lahendada operaatorineutraalse sidetaristu baasil, mis peab olema teenusvalmidusega ning võimaldama tarbijal liitumist vähemalt kolme erineva sideoperaatoriga.

### **9.11. Keskkonnatingimused**

- 1) Määrata müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded ning vajadusel Rn-ohu ja looduskiirgust minimeerivad meetmed;
- 2) Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed;
- 3) Määrata nõuded jäätmeäitluse korraldamiseks.

### **9.12. Servituutide seadmise, avalik kasutus, sundvaldus**

- 1) Planeeringualale tuleb tagada juurdepääs avalikult teelt. Määrata vajadusel servituutide seadmise ja avaliku kasutuse vajadus;
- 2) Määrata vajadusel avalikes huvides omandamise, sealhulgas võõrandamise, või sundvalduse, seadmise vajadus ja tingimused.

### **9.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

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

### **9.14. Planeeringu elluviimine**

- 1) Planeeringu algatamisega ei kaasne Luunja Vallavalitsusele kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks / ümberehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks;
- 2) Planeeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimine või sademeveekraavid ja -trübid, ühisveevärk ja -kanaliseerimine) väljaehitamise või ümberehitamise tagab ja vastavad kulud kannab planeeringust huvitatud isik.
- 3) Vald ei väljasta ehituslubasid planeeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne planeeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, sh välisvalgustus, väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamist ning tehnovõrkude ja -rajatiste (veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud, sademeveekanaliseerimise torustikud, nõrkvoolu-, küttegaasi- ja elektripaigaldised ja surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus) väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamist.

### **9.15. Planeeringu koosseisus esitatavad joonised<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Mõõtkava võib erineda nõutust tingimused, et joonis peab olema loetav

- 1) tugiplaan M 1:500 või M 1:1000;
- 2) situatsiooniskeem M 1:5000;
- 3) kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, M 1:2000;
- 4) planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500;
- 5) põhijoonis M 1:500 või M 1:1000;
- 6) tehnovõrkude joonis M 1:500 või M 1:1000;
- 7) vajadusel kehtetuks<sup>2</sup> muutuva planeeringu joonis M 1:500 või M 1:1000.

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

- 1) Planeering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi planeering käsitleb;
- 2) Planeeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud ja isikud, kelle huve planeering võib puudutada;
- 3) Planeerija teeb koostööd tehnovõrkude valdajatega;
- 4) Planeeringu tekstilises osas esitada kooskõlastuste/koostöö kokkuvõtte tabel (kooskõlastaja/arvamuse esitaja nimi, kuupäev ja number, tingimused/märkused ja vajadusel seisukoht kooskõlastusele/arvamusele).

#### **9.17. Planeeringu vormistamine ja esitamine**

Planeering vormistada soovitavalt Siseministeriumi poolt välja antud juhendmaterjali „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013” ja Rahandusministeriumi juhendmaterjali „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ 2022 alusel. Planeeringu vallale esitamine:

- 1) Planeeringu eelnõu lähteseisukohtade kontrollimiseks üks (1) eksemplar, jooniste formaat pdf ja dgn või dwg<sup>3</sup> ja seletuskirja formaat docx;
- 2) Planeerimisseaduse § 133 kohase menetluse korraldamiseks üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg. Detailplaneering esitatakse digitaalselt allkirjastatult vastutava planeerija poolt;
- 3) Planeerimisseaduse § 134 – 136 kohase menetluse korraldamiseks paber kandjal (üks (1) eksemplar ja digitaalselt üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg). Detailplaneering esitatakse digitaalselt allkirjastatult vastutava planeerija poolt. Materjalide hulgas peab olema planeerimisseaduse § 135 lõike 5 kohane planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon;
- 4) Planeering ja selle lisad esitatakse selle kehtestamise korraldamiseks Vallavalitsusele paber kandjal kaks (2) eksemplari arhiivimaterjalide hoiustamise nõuete kohaselt ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg, digitaalsed originaaldokumentidest lisad digitaalselt, paber kandjal lisad skanneeritult. Planeering peab olema vormistatud riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 kohaselt. Planeeringu digitaalsed kihid esitatakse planeerija poolt PLANK-is kontrollitult.

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

- 1) planeeringu algatamine: üks kuni kolm kuud;
- 2) uuringute koostamine: kuni kolm kuud;

<sup>2</sup> Joonis ja andmed planeerimisseaduse § 140 lõike 8 ja 10 kohaselt

<sup>3</sup> Koordinaadid L-EST süsteemis, kõrgused EH2000

- 3) planeeringulahenduse põhilahenduse koostamine koos võimalike uuringutega: kuni neli kuud;
- 4) planeeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine: kuni kolm kuud;
- 5) planeeringu vastuvõtmine: üks kuu;
- 6) planeeringu avalik väljapanek ja vajadusel arutelu: kuni kaks kuud;
- 7) vajadusel planeeringu heakskiitmine: kuni kaks kuud;
- 8) planeeringu kehtestamine: kuni kaks kuud.