

**VEIBRI KÜLAS VEIBRI TEE 4 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU
LÄHTETINGIMUSED, PLANEERINGUALA PIIR JA SUURUS****1. Detailplaneeringu lähtetingimuste kehtivus**

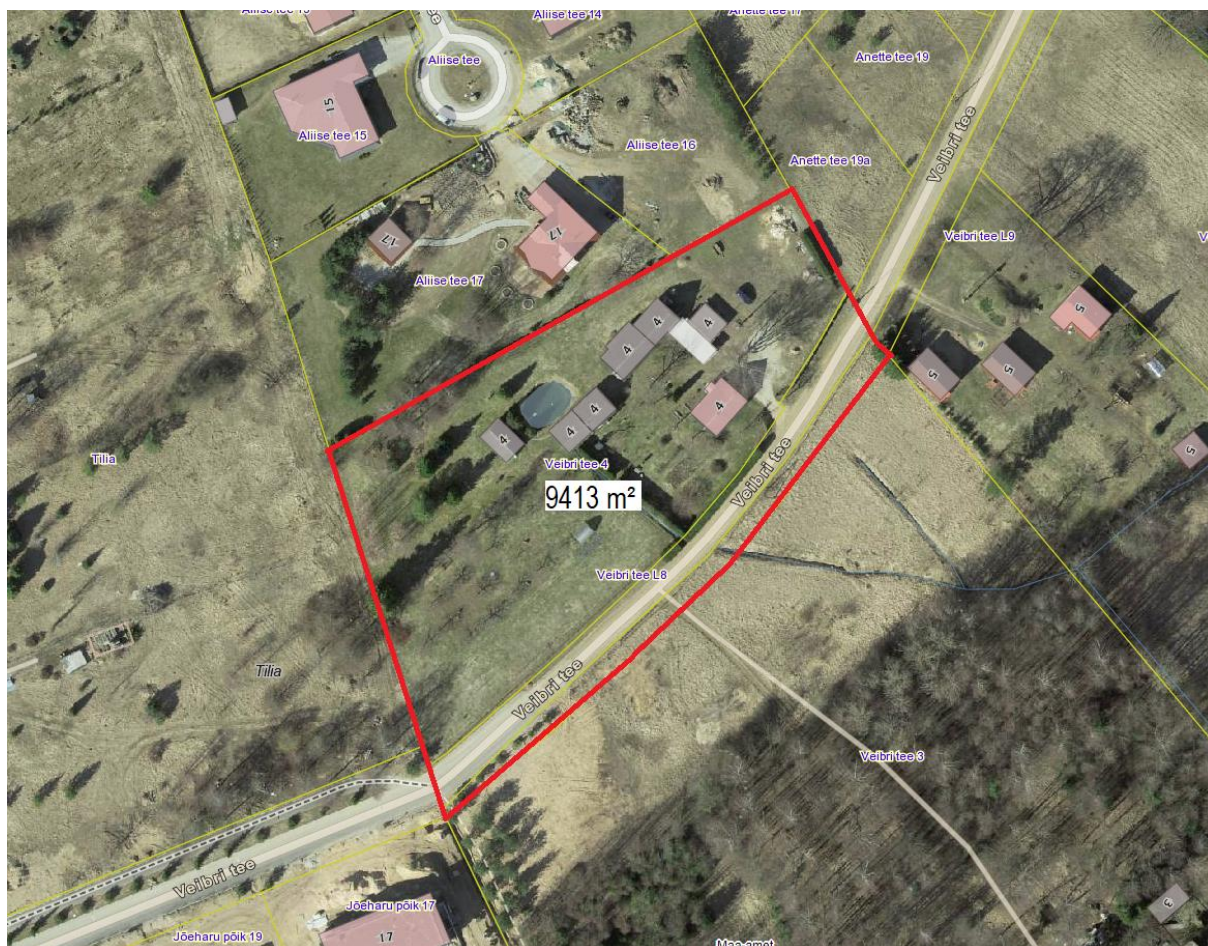
Lähtetingimuste kehtivus on 18 kuud. Kui ettenähtud tähtjaks ei ole esitatud planeeringu koostamise korraldajale esitatud detailplaneeringut kooskõlastamise korraldamiseks, on planeeringu koostamise korraldajal õigus lähtetingimusi muuta ja ajakohastada.

2. Detailplaneeringust huvitatud isik

Planeeringust huvitatud isik on Olev Keerdo.

3. Planeeringuala piir ja suurus

Planeeringuala hõlmab Veibri külas Veibri tee 4 maaüksust ja lähialana Veibri tee L4 ja Veibri tee L9 maaüksusi. Planeeringuala suurus on 9413 m².



Joonis 1. Veibri külas Veibri tee 4 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuala piir ja suurus (allikas: Maa-ameti geoportaal)

4. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi Veibri tee 4 maaüksusele täiendava elamukrundi moodustamiseks ja ehitusõiguse andmiseks üksikelanule ja abihoonele ning lahendada Veibri tee maa-ala.

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

Veibri tee 4 maaüksus on 100 % elumumaa sihtotstarbega, kinnistul asub ehitusregistri andmetel 1 üksikelanu. Teiste hoonete kohta andmed ehitusregistris puuduvad. Juurdepääs toimub elamukinnistule Veibri teelt.

Planeeringualale ulatuvad seadusest tulenevad kitsendused:

elektripaigaldise kaitsevöönd 2 m;

kohaliku tee kaitsevöönd 20 m.

ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevöönd 2 m.

7. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Luunja valla üldplaneering;

Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;

Kaasiku kinnistu detailplaneering (kehtestatud volikogu otsusega 17.12.2009 nr 87);

Kaasiku maaüksuse detailplaneering (kehtestatud volikogu otsusega 29.06.2006 nr 6-9.3);

Kure maaüksuse detailplaneering (kehtestatud volikogu otsusega 26.07.2007 nr 9-2.1);

Veibri kiilas Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneering (kehtestatud volikogu otsusega 15.06.2017 nr 40);

Koostamisel olev Veibri külas Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringu osaline muudatus (vastu võetud volikogu otsusega 22.08.2019 nr 47);

Koostamisel olev Veibri külas Tilia maaüksuse põhjaosa detailplaneering (vastu võetud volikogu otsusega 22.08.2019 nr 46).

8. Uuringute vajadus

8.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks koostada MKM määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topogeodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ vastav digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. 1. Juhul kui planeeringualal asub maaparandussüsteem, tuleb planeeringu aluseks olevale geodeetilisele alusplaanile kanda olemasoleva maaparandussüsteemi elemendid. Maaparandussüsteemi teostusjooniste väljastamiseks pöörduda Põllumajandusameti Tartu keskusesse tartu@pma.agri.ee. Detailplaneering koostada kuni 2 aastat vanale alusplaanile, mis on kooskõlastatud võrguvaldajate ja vajadusel Põllumajandusameti poolt ning registreeritud Tartu geoarhiivis.

8.2. Täiendavate uuringute vajadus võib selguda detailplaneeringu protsessi käigus.

9. Nõuded planeeringule

9.1. Esitada planeeringuala kirjeldus ja üldandmed (asukoht ja suurus).

9.2. Esitada olemasoleva olukorra iseloomustus:

Esitada kinnistute piirid, aadressid ja maakasutuse sihtotstarbed (sh vähemalt 40 m ulatuses väljapool planeeringuala); õiguslikul alusel püstitatud hooned; 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.

9.3. Esitada planeerija andmed (nimi, pädevust tõendav dokument) ja planeeringu koostamise korraldaja.

9.4. 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. Esitada planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus liigilt üldisemale planeeringule.
- 9.5. Esitada valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.
- 9.6. Esitada andmed kasutatud uuringute ja analüüside kohta, milliseid on planeeringu koostamise käigus koostatud või millistest varasemalt koostatud uuringutest või analüüsides on lahenduse koostamisel lähtutud.
- 9.7. Planeeringuala kruntideks jaotamine.
Elamukrundi minimaalne suurus on 1500 m². Veibri tee maa-alale tuleb planeeringuala ulatuses tagada terviklik ja otstarbekas kuju ning laiendamine. Selleks tuleb Veibri tee 4 kinnistu arvelt laiendada tee maad min. 15 meetrini ja kokku viia Veibri tee L2 kirdenurk Veibri tee L3 kinnistu jónksuga Veibri tee 4 sissesõiduteel.
- 9.8. Krundi hoonestusala määramine.
Määrata krundi osa, kuhu on lubatud rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusala kaugus määrata Veibri tee laiendatud maa-alast min. 8 m kaugusele, vajadusel määrata kohustuslik ehitusjoon, kus peab asuma põhihoone põhimaht.
- 9.9. Krundi ehitusõigusega esitada:
- 9.9.1. lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed: üksikelamu maa, tee maa;
- 9.9.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 2000 m² suurusel krundil 2 hoonet, üle 2000 m² suurusel krundil 3 hoonet;
- 9.9.3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: kuni 20% krundi pindalast;
- 9.9.4. hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: suurim lubatud suhteline kõrgus põhihoonel 8,5 m, abihoonel 5 m maapinnast, planeeringuga määrata ka hoonete lubatud suurim katuseharja absoluutkõrgus.
- 9.10. Liikluskorralduse põhimõtted
- 9.10.1. Teede maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus esitada vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 843:2016 lähtetasemel „Hea“.
- 9.10.2. Näha ette Veibri tee maa-ala laiendamine 15 meetrini Veibri tee 4 kinnistu arvelt. Näha ette Veibrit tee sõidutee laiendamine 7 meetrini, planeerida sõiduteest haljasalaga eraldatud 3 m laiune jalgratta- ja jalgteed ja siduda see olemasoleva kergliiklusteedega. Teed näha ette asfaltkattega. Planeerida vähemalt ühepoolne allee. Näha ette tänavavalgustus.
- 9.10.3. Esitada tee maa ristprofiilid;
- 9.10.4. Esitada teede kõrgusarvud;
- 9.10.5. Parkimine lahendada oma kinnistul ning tee maal parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha.
- 9.10.6. Määrata krundile pääsu asukohad. Liiklusohutuse tagamiseks kaaluda võimalusi rajada vaid üks maha- ja pealesõit planeeringualale Veibri teelt.
- 9.10.7. Planeerida vajadusel liikluse rahustamise meetodite rakendamine.
- 9.11. Kujad
Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.
- 9.12. Hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused
Määrata lähtuvalt sobivusest kohalike hoonestus- ja ehitustavadega, piirkonna ühtset identiteeti tekitavad läbimõtestatud arhitektuurinõuded. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav:
- 9.12.1. Planeeritavad hooned peavad oma suuruse kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi.
- 9.12.2. Lubatud korruselisus: põhihoonel 1-2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus, abihoonel 1 maapealne ja 1 maa-alune korrus.
- 9.12.3. Määrata vajadusel kohustuslikud ehitusjooned, kus peab asuma põhihoone põhimaht.
- 9.12.4. Lubatud looduslikud viimistlusmaterjalid, imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud;
- 9.12.5. Määrata katusekalle, harja suund ja materjal lähtudes naaberalade planeeringutest ja olemasolevast hoonestusest.
- 9.12.6. Määrata hoone ±0.00 sidumine;
- 9.12.7. Määrata nõuded piiretele, sh materjal, kõrgus ja tüüp või nende rajamise keeld.
- 9.13. Haljastus ja heakord
- 9.13.1. Määrata kohustuslik säilitatav ja rajatav kõrghaljastus, vähemalt 10 % elamukrundi territooriumist peab olema kõrghaljastatud;

- 9.13.2. Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jt), vajadusel kuivendamise põhimõtted ja kuivenduskraavide parameetrid. Kindlustades sademevee mittevalgumise kõrvalkinnistutele;
- 9.13.3. Analüüsida maapinna kõrguste muutmist, maapinna täitmise ja tihendamise mõju piirkonna veerežiimile ja naaberaladele ning näha ette vastavad planeeringulahendused ja vajalikud meetmed.
- 9.14. Tehnovõrgud
Planeeringuga anda planeeritud tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus:
 - 9.14.1. elektrivarustusele;
 - 9.14.2. ühisveevärgile ja –kanalisatsioonile;
 - 9.14.3. sademeveekanalisatsioonile;
 - 9.14.4. tuletõrje veevarustusele;
 - 9.14.5. sidevarustusele;
 - 9.14.6. tänavavalgustusele;
 - 9.14.7. küttele: lubada keskkonnasäästlikud lahendused, anda nõuded päikesepaneelide paigaldamise kohta hoonele või krundile.
- 9.15. Keskkonnatingimused
 - 9.15.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed.
 - 9.15.2. Lahendada jäätmekäitluse korraldamine.
- 9.16. Määrata servituutide seadmise vajadus;
- 9.17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendada vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1:2002.
- 9.18. Määrata planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.
- 9.19. Planeeringu rakendamise võimalused:
 - 9.19.1. Huvitatud isikul on kohustus teostada detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud ja moodustatav transpordimaa kinnistu vallale üle anda.
 - 9.19.2. Planeeringualale ei väljastata hoonetele ehituslubasid enne avalike kinnistute (transpordimaa) vallale võõrandamist.
- 9.20. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised:
 - 9.20.1. Situatsiooni skeem, M 1:5000*;
 - 9.20.2. Olemasolev olukord vastavalt p. 9.2, M 1:500;
 - 9.20.3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis vastavalt p. 9.4, M 1:2000*;
 - 9.20.4. Põhijoonis vastavalt p. 9.7-9.13, M 1: 500;
 - 9.20.5. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 9.14., M 1: 500.
 - 9.20.6. Planeeritud kitsendused vastavalt p. 9.15 ja 9.16, M 1: 500;

*Mõõtkavad võivad erineda nõutust tingimusel, et joonised oleks loetavad.
- 9.21. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel
Detailplaneering kooskõlastatakse valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.
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.
Planeeringu tekstilises osas esitada kooskõlastuste/koostöö kokkuvõte, 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.
- 9.22. 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/>.) Detailplaneeringu vallale esitamine:

- 9.22.1. DP eelnõu planeeringu koostöö ja kooskõlastamise korraldamiseks esitatakse vallavalitsusele paberkandjal (üks (1) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg*);
- 9.22.2. DP eelnõu esitatakse planeeringu vastuvõtmise ja avalikustamise korraldamiseks vallavalitsusele paberkandjal (üks (1) eksemplar) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg*).
- 9.22.3. 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*);
- 9.22.4. 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.

10. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

Detailplaneeringu algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu

Uuringute koostamine: kuus kuud

Planeeringu eskiis koostamine: kolm kuud

planeeringulahenduse põhilahenduse koostamine koos uuringutega: kuus kuud

planeeringu kooskõlastamine ja arvamuste küsimine: kolm kuud

planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: üks kuu

planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: üks kuni neli kuud

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