

SAVIKOJA KÜLAS KITSEVÄLJA MAAÜKSUSE OSAALA DETAILPLANEERINGU LÄHTETINGIMUSED, PALNEERINGUALA PIIR JA SUURUS

1. Detailplaneeringu lähtetingimuste kehtivus

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

2. Detailplaneeringust huvitatud isik

Planeeringust huvitatud isik on Kristjan Muuli.

3. Planeeringuala piir ja suurus

Planeeringuala hõlmab Luunja vallas Savikoja külas Kitsevälja (43201:002:0325) maaüksuse osaala suurusega ligikaudu 1,0 ha. Planeeringusse haaratakse vajadusel kavandatava juurdepääsutee alune maa suurusega ligikaudu 0,2 ha.



Joonis 1. Savikoja külas Kitsevälja maaüksuse osaala detailplaneeringuala piir ja suurus (allikas: Maa-ameti geoportaal)

4. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on kaaluda planeeringualale võimalusi ühe üksikelamu maa krundi moodustamiseks ja ehitusõiguse andmist üksikelamule 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

Planeeringuala on hooneteta maa-ala, osaliselt metsamaa, osaliselt põllumaa, piirnedes lõuna küljest Kitseojaga.



Joonis 2. Planeeringuala kõlvikud, planeeringuala markeeritud lilla joonega (allikas: Maa-amet, Katastri kõlvikukaart, 20.05.2020)

Joonis 3. Kavandatav elamukrundi võimalik asukoht (allikas: Maa-amet, Fotoladu, 20.05.2020)

Planeeringualale ulatuvad seadusest tulenevad kitsendused:

- Maaparandushoiuala;
- Ranna või kalda piirangvöönd;
- Ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
- Ranna või kalda veekaitsevöönd;
- Veekogu kallasrada;
- Elektripaigaldise kaitsevöönd;
- Riigikaitse ehitise piirangvöönd.

7. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Luunja valla üldplaneering;
Tartumaa maakonnaplaneering 2030+.

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. 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. 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.

9.1.3. Esitada planeeri ja 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. Üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

9.6. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Elamukrundi minimaalne suurus on 5000 m². Tagada kruntimisel maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult teelt.

9.7. Krundi hoonestusala määramine

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

9.8. Krundi ehitusõigusega esitada:

9.8.1. lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed: üksikelamu maa, tee maa;

9.8.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 abihoonet);

9.8.3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 400 m².

- 9.8.4. hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: suurim lubatud suhteline kõrgus 9 m, planeeringuga määrata ka hoonete lubatud suurim katuseharja absoluutkõrgus.

9.9. Liikluskorralduse põhimõtted

- 9.9.1. Tagada elamukrundile juurdepääs avalikult teelt.
9.9.2. Parkimine lahendada krundil.

9.10. Kujad

Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

9.11. Hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- 9.11.1. Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi.
9.11.2. 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.
9.11.3. Lubatud korruselisus: põhihoonel 1-2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus, abihoonel 1 maapealne ja 1 maa-alune korrus.
9.11.4. lubatud looduslikud viimistlusmaterjalid, imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud;
9.11.5. määrata katusekalle, harja suund ja materjal;
9.11.6. määrata hoone ± 0.00 sidumine;
9.11.7. määrata nõuded piiretele, sh materjal, kõrgus ja tüüp või nende rajamise keeld.

9.12. Haljastus ja heakord

- 9.12.1. määrata kohustuslik säilitatav ja rajatav kõrghaljastus, vähemalt 20 % elamukrundi territooriumist peab olema kõrghaljastatud;
9.12.2. anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jt), kindlustades sademevee mittevõlgumise kõrvalkinnistutele;
9.12.3. vajadusel anda maaparandushoiuala toimimiseks vajalikud tingimused koostöös Põllumajandusametiga.

9.13. Tehnovõrgud

- 9.13.1. elektrivarustus;
9.13.2. veevarustus planeerida puurkaevust või salvkaevudest. Reoveekäitlemine tuleb lahendada lokaalselt krundisisiselt. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Planeeringualale kavandatud joogiveekaevud ja reoveepuhastid ei tohi põhjustada kitsendusi väljapool planeeringuala, välja arvatud kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga. Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu või puurkaevu vahelised kujad tuleb määrata nõuete kohaselt vastavalt Veeseadusele.
9.13.3. sademevee kogumine ja ärajuhtimine;

- 9.13.4. tuletõrje veevarustus;
- 9.13.5. küte: lubada keskkonnasäästlikud lahendused, anda nõuded päikesepaneelide paigaldamise kohta hoonele või krundile või nende rajamise keeld.
- 9.13.6. Sidevarustus;
- 9.13.7. Esitada info olemasolevate maaparandusehitiste kohta ning esitada tulevasest ehitustegevusest tingitud meetmed maaparandussüsteemi edasiseks nõuetekohaseks toimimiseks.

9.14. Keskkonnatingimused

- 9.14.1. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus majade siseõhus kõrge. Selgitamiseks pinnase radoonisisaldust on soovitatav teostada ehitusprojektide koostamisel pinnase radoonisisalduse mõõtmine, mis aitaks täpsustada radooniohtu ning vajadusel võimaldaks ette näha ehituslikud meetmed vältimaks kõrgendatud radoonitasemete tekke võimalust siseruumides.
- 9.14.2. Tagada juurdepääs kallasrajale ja kallasrajal liikumine.
- 9.14.3. Lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

9.15. Servituutide seadmise, avalik kasutus, sundvaldus

- 9.15.1. Määrata vajadusel olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajadus;
- 9.15.2. Määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus;
- 9.15.3. Määrata vajadusel avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadus.

9.16. Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine

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

9.17. Planeeringu rakendamise võimalused

- 9.17.1. Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks/ rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks.
- 9.17.2. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik.

9.18. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

- 9.18.1. Situatsiooni skeem, M 1:5000*;
- 9.18.2. Olemasolev olukord M 1:500;
- 9.18.3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis, M 1:2000*;
- 9.18.4. Põhijoonis M 1: 500;
- 9.18.5. Tehnovõrkude planeering M 1: 500.
- 9.18.6. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1: 500;

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

9.19. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

- 9.19.1. Detailplaneering kooskõlastatakse valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb: Päästeamet, Põllumajandusamet, Kaitseministeerium;
- 9.19.2. 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.
- 9.19.3. 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.

9.20. 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/.](https://www.siseministeerium.ee/ruumilise-planeerimise-leppemargid-2013/))

Detailplaneeringu vallale esitamine:

- 9.20.1. DP eskiis esitatakse vallavalitsusele paber kandjal (üks (1) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg*). Eskiisi koosseis:
- 9.20.1.1. olemasoleva olukorra iseloomustus;
- 9.20.1.2. planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja sellel põhinevad järeldused, planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus liigilt üldisemale planeeringule, üldplaneeringu muudatuse ettepanek.
- 9.20.1.3. andmed eskiisi koostamiseks kasutatud uuringute ja analüüside kohta;
- 9.20.1.4. planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 9.20.1.5. krundi hoonestusala;
- 9.20.1.6. krundi ehitusõigus;
- 9.20.1.7. põhimõtteline liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendus.
- 9.20.2. 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*);
- 9.20.3. 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*);
- 9.20.4. Vajadusel esitatakse DP eelnõu planeeringu täiendava kooskõlastamise ja avalikustamise korraldamiseks vallavalitsusele paber kandjal (üks (1) eksemplar) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg*);
- 9.20.5. DP 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 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: 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