

PÕVVATU KÜLAS LINNAÄÄRE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. Planeeringu lähteseisukohtade kehtivus

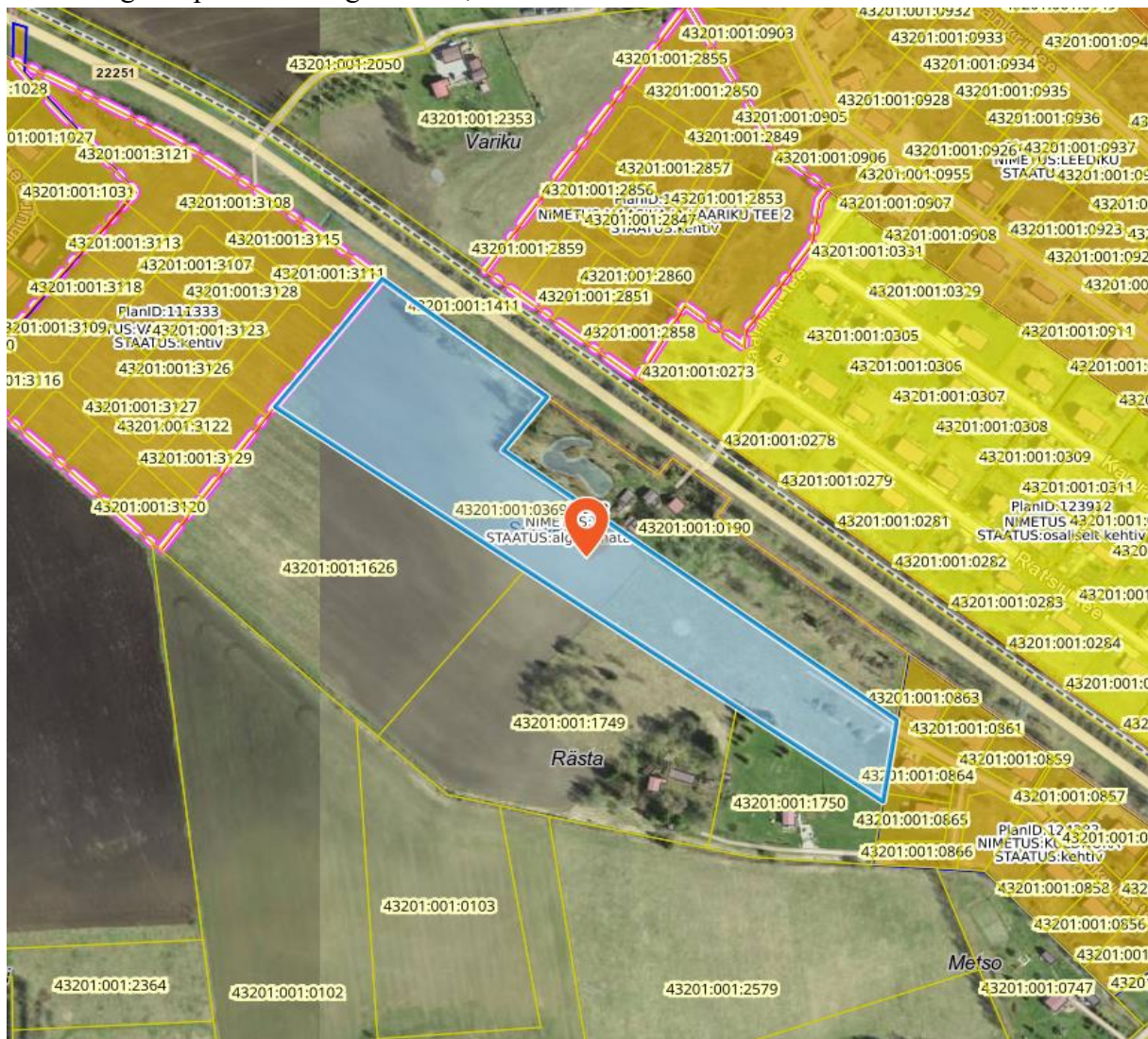
Lähteseisukohtade kehtivus on 18 kuud. Kui ettenähtud tähtajaks ei ole esitatud planeeringut Luunja Vallavalitsusele lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks ja planeerimiseaduse § 133 kohase menetlusetapi läbiviimiseks, on Luunja Vallavalitsusel õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada ning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

2. Planeeringust huvitatud isik

Planeeringust huvitatud isik on MANTRUM VEOD OÜ (16017161).

3. Planeeringuala piir ja suurus

Planeeringuala hõlmab Põvvatu külas Linnaääre (katastritunnus 43201:001:0369) maaüksust. Planeeringuala pindala on ligikaudu 3,8 ha.



Joonis 1. Planeeringuala tähistatud sinisega (allikas: Maa-ameti geoportaal, 30.06.2025).

4. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on Linnaääre maaüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine elamumaa kruntidele elamuehituse (üksikelamu ja abihooned) eesmärgil. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

5. Planeeringu koostamise õigus

Planeeringu koostamise õigus vastavalt planeerimisseaduse § 4 lõikele 5.

6. Andmed planeeringuala kohta (kooskõla üldplaneeringu ja maakonnaplaneeringuga)

Planeeringuala hõlmab Põvvatu külas Linnaääre (katastritunnus 43201:001:0369) maaüksust. Planeeringuala pindala on ligikaudu 3,8 ha. Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub.

Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 21.06.2008 määrusega nr 8-1 „Luunja valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Luunja valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kaart nr 1 „Maakasutus“ kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve reserveeritud elamumaa, üldplaneeringu kaart nr 2 „Ehitustingimused“ kohaselt on tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga hajaasustuses ning üldplaneeringu kaart nr 5 „Liikluskorraldus“ kohaselt on planeeringualale juurdepääs planeeritud avalikult kogujateelt.

Üldplaneeringu kohaselt ei ole tegemist detailplaneeringu koostamise kohutusega alaga hajaasustuses. Üldplaneeringu seletuskirja ptk-s 4 „Detailplaneeringu koostamise kohutusega alade määramine“ tabelis nr 3 „Detailplaneeringu kohutusega alad“ välja toodud alad, mis on tugeva ehitussurve all olevad Tartu linnalähedasemad ning suuremate valla keskasulate lähedased alad, mis ei vasta üldplaneeringu koostamise ajal tiheasustuskriteeriumitele. Nimetatud aladel ei säilitata senist hajaasutust ega hajaasustusele iseloomulikke maastikupilti. Tabelis nr 3 on välja toodud, et sellisteks aladeks on Tartu-Räpina-Värska tugimaantee ja Emajõe vaheline ala (v.a. Luunja pargi ja Emajõe vaheline ala) ning üldplaneeringu kaardil on tähistatud selline ala 7/1442.

Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (edaspidi maakonnaplaneering) kohaselt asub planeeringuala väärtuslikul põllumajandusmaal hajaasustuses.

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) Põvvatu külas Variku (43201:001:0509) maaüksuse detailplaneering (OÜ GPK Partnerid töö nr D-301-22);
- 4) Põvvatu külas Kuldnoka maaüksuse detailplaneering (Terav Kera OÜ töö nr DP-01-2007);
- 5) Luunja Vallavolikogu 30.01.2025 määrus nr 1-2/2 „Luunja valla sademevee majandamise kava 2024-2035 kinnitamine“;
- 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 sademeveete 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 planeeri ja 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; kontaktvõõndi 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 analüüsist on lahenduse koostamisel lähtutud;
- 6) Esitada andmed kooskõla kohta üldplaneeringu ja maakonnaplaneeringuga (vastav peatükk planeeringu seletuskirjas, sh kaardi väljavõtted).

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

- 1) Tagada kruntimisel maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Elamumaa kruntide min pindala 1500 m². Üldkasutatava maa krundi min pindala 5000 m². Üldkasutatav maale kavandada avalik puhke- ja virgustusala, mille täpne lahendus antakse eraldi ehitusprojektiga. Planeering peab käsitlema ala üldiseid kasutus- ja ehitustingimusi – nt puhkeala peab pakkuma tegevusi vaba aja veetmiseks erinevatele vanusegruppidele, koos seda toetava taristu ja haljastusega, olema mitmeotstarbeline ja kasutatav aastaringselt, sisaldama vähemalt laste mänguväljakut, mis pakuks tegevusi erinevatele vanuserühmadele, (täiskasvanutele) sportimis- (nt välijõusaal või universaalne palliväljak) ja istumisvõimalusi. Projekt tuleb kooskõlastada Luunja Vallavalitsusega.

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 – elamumaa, üldkasutatav maa, transpordimaa;
- 2) hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal – üks üksikelamu ja 2 abihoonet. Planeeringus käsitleda ka ehitusloakohustusega ehitiste ehitamise tingimusi;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – kuni 300 m²;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – üksikelamu kuni 8,5 m, abihooned kuni 5 m. Planeeringuga anda lisaks hoone katuseharja absoluutkõrgus;
- 5) Asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus – määrata vajadusel planeeringuga.

9.6. Liikluskorralduse põhimõtted

- 1) Juurdepääs lahendada uutele moodustatavatele elamumaa kruntidele Kirsi tee (43201:001:3122) ja olemasoleva Toonekure tee (43201:001:0866) kaudu. Planeeringus näidata mahasõidu asukohad ning fikseerida vajadusel servituudi vajadusega alad ja tingimused;
- 2) Teemaa kavandamisel arvestada Põvvatu külas Variku (43201:001:0509) maaüksuse detailplaneeringus kavandatud teemaaga (tänav ristporfiil lõige A-A`);
- 3) Vajadusel kavandada liikluse rahustamise meetmed;
- 4) Planeeringulahendusega tagada juurdepääs Kivi (43201:001:1626) maaüksusele arvestusega, et tekiks tulevikus läbiv liiklus arvestades kehtivates detailplaneeringutes kavandatud tänavamaadega;
- 5) Määrata vajadusel lume vallitamise alad transpordimaal;
- 6) Sätestada planeeringus transpordimaa kruntide võõrandamise tingimused;
- 7) Parkimine lahendada oma krundil ning tee maal parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Näha ette minimaalselt 2 parkimiskohta elamumaa krundi kohta.

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) Määrata hoonete viimistlusmaterjalid;
- 5) Määrata katusekalle, harja suund ja materjal;
- 6) Määrata hoone ± 0.00 ;
- 7) Määrata kohustuslik ehitusjoon;
- 8) Määrata nõuded piiretele, sh materjal, kõrgus ja tüüp või nende rajamise keeld;
- 9) Anda nõuded päikesepaneelide paigaldamise kohta või selle keelu kohta hoonele või krundile.

9.9. Haljastus ja heakord

- 1) Määrata kohustuslik säilitatav ja/või rajatav kõrghaljastus, vähemalt 20% elamumaa krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud;
- 2) Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jt), kindlustades sademevee mittevalgumise kõrval kinnistutele;
- 3) Määrata vajadusel lume vallitamise alad transpordimaal.

9.10. Tehnovõrgud

Planeeringuga anda planeeritud tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus, veevärgi ja kanalisatsiooni ning sademeveekanalisatsiooni planeerimisel soovitavalt kaasata vastavat litsentsi ja kogemust omav projekteerimisfirma. Tehnovõrkudest käsitleda:

- 1) elektrivarustust;
- 2) ühisveevärki ja -kanalisatsiooni;
- 3) sademevee lahendust – arvestada Luunja Vallavolikogu 30.01.2025 määruse nr 1-2/2 „Luunja valla sademevee majandamise kava 2024-2035 kinnitamine“;
- 4) tuletõrje veevarustust;
- 5) küttelahendust – lubatud keskkonnasäästlikud lahendused;
- 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-ohtu 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 jäätmekäitluse korraldamiseks.

9.12. Servituutide seadmise, avalik kasutus, sundvaldus

- 1) Planeeringualale tuleb tagada juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt (Toonekure tee, Kirsi tee¹);
- 2) Planeeringulahendusega tagada juurdepääs Kivi (43201:001:1626) maaüksusele arvestusega, et tekiks tulevikus läbiv liiklus arvestades kehtivates detailplaneeringutes kavandatud tänavamaadega. Määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus ja servituudi seadmise 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 sademeveekanalisisatsioon või sademeveekraavid ja -truubid, ühisveevärk ja -kanalisatsioon) 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, sademeveekanalisisatsiooni torustikud, nõrkvoolu-, küttegaasi- ja elektripaigaldised ja surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus) väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamist;
- 4) Planeeringus sätestada planeeringu elluviimise järjekord ja tingimused.

9.15. Planeeringu koosseisus esitatavad joonised²

- 1) tugiplaan M 1:500 või M 1:1000;
- 2) situatsiooniskeem M 1:5000;
- 3) kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, M 1:2000;
- 4) põhijoonis M 1:500 või M 1:1000;
- 5) tehnovõrkude joonis M 1:500 või M 1:1000.

¹ Tee on käesolevaks ajaks välja ehitamata, moodustatud on transpordimaa krunt Põvvatu külas Variku (43201:001:0509) maaüksuse detailplaneeringu (OÜ GPK Partnerid töö nr D-301-22) kohaselt.

² Mõõtkava võib erineda nõutust tingimused, et joonis peab olema loetav

9.16. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

- 1) Planeering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi planeering käsitleb – Transpordiamet, Päästeamet, Maa- ja Ruumiamet;
- 2) Planeeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud ja isikud, kelle huve planeering võib puudutada – naaberkinnisasjade omanikud, olemasolevate juurdepääsu teede ning tehnovõrkude omanikud;
- 3) Planeerija teeb koostööd tehnovõrkude valdajatega ja transpordimaa omanikega;
- 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 Siseministeeriumi poolt välja antud juhendmaterjali „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013” ja Rahandusministeeriumi juhendmaterjali „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ 2022 alusel. Planeeringu esitamine:

- 1) Digitaalselt planeeringu eelnõu lähteseisukohtade kontrollimiseks - jooniste formaat pdf ja dgn või dwg³ ja seletuskirja formaat docx;
- 2) Digitaalselt planeerimisseaduse § 133 kohase menetluse korraldamiseks – formaat pdf ja dgn või dwg. Detailplaneering esitatakse digitaalselt allkirjastatult vastutava planeerija poolt;
- 3) Digitaalselt planeerimisseaduse § 134 – 136 kohase menetluse korraldamiseks - formaat pdf. Detailplaneering esitatakse digitaalselt allkirjastatult vastutava planeerija poolt. Materjalide hulgas peab olema planeerimisseaduse § 135 lõike 5 kohane planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon;
- 4) Digitaalselt planeering ja selle lisad kehtestamise korraldamiseks - 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;
- 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 kehtestamine⁴: kuni kaks kuud.

³ Koordinaadid L-EST süsteemis, kõrgused EH2000

⁴ PlanS § 139 lg 2 kohaselt tehakse planeeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt kolme aasta möödumisel planeeringu algatamisest arvates.