

6. Andmed planeeringuala kohta

Põvvatu külas Variku, katastritunnus: 43201:001:0509, suurus 4,65 ha, maatulundusmaa 100%. Tegemist on hoonestamata põllumaaga.

Planeeringualale ulatuvad seadusest tulenevad kitsendused:

- maaparandushoiuala (Rabase Maaparandusühistu);
- eesvoolu Kitseoja-äärne kaitsevöönd 10 m;
- elektripaigaldise kaitsevöönd 10 m;
- veehaarde sanitaarkaitseala 50 m;
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

7. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- 1) Luunja valla üldplaneering, 2008;
- 2) Laja maaüksuse detailplaneering (2008).

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. Planeeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust, sh kavandtaud sademevete ärajuhtimise süsteemi, teedevõrgu ja tehnovõrkude lahendust. Juhul kui planeeringualal asub maaparandussüsteem, tuleb planeeringu aluseks olevale geodeetilisele alusplaanile kanda olemasoleva maaparandussüsteemi elemendid. Maaparandussüsteemi teostusjooniste väljastamiseks pöörduda Põllumajandus- ja Toiduameti poole. Detailplaneering koostada kuni kaks aastat vanale alusplaanile, mis on kooskõlastatud võrguvaldajate ja vajadusel Põllumajandus- ja Toiduameti poolt ning registreeritud Luunja Geoarhiivis <https://geoarhiiv.luunja.ee/>.
- 8.2. Mürahinnang seletuskirja ja mürakaartide näol, mis annab infot uute planeeritavate müratundlike hoonete välispiiridele mõjuvatest müratasemetest võttes aluseks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.
- 8.3. Täiendavate uuringute vajadus võib selguda detailplaneeringu protsessi käigus.

9. Nõuded planeeringule

9.1. Alusandmed

- 9.1.1. Esitada planeeringuala kirjeldus ja üldandmed (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; 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

- 9.2.1. Esitada planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus liigilt üldisemale planeeringule.
- 9.2.2. Esitada valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused seletuskirjas eraldi peatükis.

9.3. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Tagada kruntimisel maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult teelt. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 1500 m². Üldkasutatava otstarbega maa-ala peab moodustama vähemalt 5000 m² planeeringualast. Üldmaa peab asuma elamutest max 300 m kaugusel, hästi ligipääsetavas, jälitavas ja turvalises asukohas. Juhul, kui detailplaneeringu väljaarendamine jagatakse detailplaneeringuga etappideks, peab krundijaotus lähtuma vastavatest etappidest, st tagatud peab olema ka kruntide alusel katastriüksuste moodustamine etapiviisiliselt, sh transpordimaa kruntide moodustamine.

9.4. Krundi hoonestusala määramine

Määrata krundi osa, kuhu on lubatud rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Määrata vajadusel kohustuslik ehitusjoon, kus peab asuma põhihoone põhimaht.

9.5. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus esitada põhijoonisel tabeli kujul:

- 9.5.1. Lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed: üksikelamu maa, tee maa, tehnorajatiste maad, üldkasutatav maa.
- 9.5.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 2000 m² ühepereelamu krundil kaks (üks elamu ja üks abihoone), suurematel kruntidel kolm (üks elamu ja kaks abihoonet).
- 9.5.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: ühepereelamu krundil kuni 20% krundi pindalast, kuid mitte rohkem kui 300 m².
- 9.5.4. 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.

9.6. Liikluskorralduse põhimõtted

- 9.6.1. Planeeringulahendus peab tuginema erinevate liikumisviiside analüüsile, mis sisaldab liikluse tekke väljaselgitamist ning selle mõju olemasolevale tänavavõrgule.
- 9.6.2. Juurdepääs näha ette riigiteelt, vastavalt Transpordiameti 01.06.2022 tingimustes nr 7.2-2/22/8609-2 toodud eskiisjoonisele. Riigiteele Variku ja Linnaääre kinnistu (43201:001:0369) piirile kavandatavalt täiendavalt ristmikult tuleb tagada juurdepääs ka Linnaääre ning Kivi (43201:001:1626) katastriüksustele.
- 9.6.3. Teedevõrgu planeerimisel ja sidumisel naaberkinnistutega järgida ÜPga ette nähtud pikemaajalise ruumilise arengu suundumusi piirkonnast. Kogu piirkonna arengut arvestava liikluse toimimiseks on vajalik rajada planeeringualalt ühendusteel ka olemasolevalt realiseeritud Laja maaüksuse detailplaneeringu alale (Hobunurme tee) ning Kopli (43201:001:1962) kinnistule.
- 9.6.4. Arvestada Luunja Vallavalitsuse poolt algatatud riigitee nr 22251 Põvvatu-Luunja km 0,65-1,85 lõigus asuvate liiklusohutlike kohtade likvideerimise projektiga (valmib eeldatavalt november-detsember 2022).
- 9.6.5. Teede maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus esitada vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 843:2016 lähtetasemel „Hea“ koos jalakäijatele kavandatud teedega, lumevaalutamise alade ära näitamise, sademevee ärajuhtimise lahendusega, ohutute teeületuskohtadega, tänavavalgustusega.
- 9.6.6. Planeeringuga tuleb lahendada teed võrgustikuna arvestades järgmisi põhimõtteid:
- 9.6.6.1. Esitada tee maa ala ja selle elementide (sõidutee, kõnnitee, jalgrattatee, haljasalad, tänavavalgustus, sademeveekanalisatsioon) kirjeldus, teekatte tüüp ja laiused arvestades min sõidutee laiusega 5,5 m ja kõnnitee laiusega min 2 m). Sõiduteed ja kõnniteed tuleb kavandada asfalkattega.
- 9.6.6.2. Kõik planeeringuala teed määrata avalikku kasutusse.

- 9.6.6.3. Esitada tee maa ristprofiilid, kõrgusarvud.
- 9.6.6.4. Parkimine lahendada oma kinnistul ning tee maal parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha.
- 9.6.6.5. Määrata krundile pääsu asukohad avalikult teelt.
- 9.6.6.6. Planeerida vajadusel liikluse rahustamise meetodite rakendamine.
- 9.6.6.7. Väljapool detailplaneeringu ala tuleb jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda planeeringuala kõnniteed olemasoleva riigitee äärsel kergliiklusteega ning ühendada bussipeatustega.
- 9.6.7. Riigi tee kaitsevööndis arvestada Transpordiameti 01.06.2022 tingimustega nr 7.2-2/22/8609-2

9.7. Kujad

Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

9.8. Hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- 9.8.1. Määrata lähtuvalt sobivusest kohalike hoonestus- ja ehitustavade, piirkonna ühtset identiteeti tekitavad läbimõtestatud arhitektuurinõuded. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.
- 9.8.2. Planeeritavad hooned peavad oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi.
- 9.8.3. Hoone fassaad tuleb planeerida avaliku tee poole.
- 9.8.4. Lubatud korruselisus: põhihoonel üks kuni kaks maapealset korrust ja üks maa-alune korrus, abihoonel üks maapealne ja üks maa-alune korrus.
- 9.8.5. Määrata vajadusel kohustuslikud ehitusjooned, kus peab asuma põhihoone põhimaht.
- 9.8.6. Lubatud looduslikud viimistlusmaterjalid, imiteerivad viimistlusmaterjalid on üldjuhul keelatud.
- 9.8.7. Määrata katusekalle, harja suund ja materjal.
- 9.8.8. Määrata hoone ± 0.00 sidumine.
- 9.8.9. Määrata nõuded piiretele, sh materjal, kõrgus ja tüüp või nende rajamise keeld.
- 9.8.10. Anda nõuded päikesepaneelide paigaldamise kohta või selle keelu kohta hoonele või krundile.

9.9. Vertikaalplaneerimine

- 9.9.1. Anda planeeringuala ja vajadusel selle lähiala vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine, kuivendamise põhimõtted ja kuivenduskraavide parameetrid).
- 9.9.2. Anda maaparandushoiala toimimiseks vajalikud tingimused koostöös Põllumajandus- ja Toiduametiga.

9.10. Haljastus ja heakord

- 9.10.1. Määrata kohustuslik säilitatav ja rajatav kõrghaljastus, vähemalt 20% elamukrundi territooriumist peab olema kõrghaljastatud.
- 9.10.2. Elukeskkonna juurde tuleb planeerida vähemalt 5000 m² suurune üldkasutatav maa-ala, millele tuleb detailplaneeringuga näha ette tänapäevase avaliku puhkeala rajamine, mis tuleb täpsemalt lahendada eraldi projektiga. Planeeringuga tuleb anda puhkeala projekti koostamiseks järgmised üldtingimused: 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 väljõusaal või universaalne palliväljak) ja istumisvõimalusi. Kaaluda üldkasutatavale maa-alale koerte jalutus- ja jooksuväljaku rajamist, kus peab olema eraldatud väikeste ja suurte koerte ala ning ette nähtud koeraspordi vahendite rajamine jm asjakohane inventar (prügikastid, pingid, valgustus). Puhkeala projekt tuleb kooskõlastada Luunja Vallavalitsusega.

9.11. Tehnovõrgud

Planeeringuga anda planeeritud tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus:

- 1) elektrivarustusele;
- 2) ühisveevärgile ja -kanalisatsioonile;
- 3) sademeveekanaliseerimisele;
- 4) tuletõrje veevarustusele;
- 5) sidevarustusele;
- 6) tänavavalgustusele;
- 7) küttele: lubada keskkonnasäästlikud lahendused, anda nõuded päikesepaneelide kasutamisele krundil.

9.12. Keskkonnatingimused

- 9.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed.
- 9.12.2. Määrata müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.
- 9.12.3. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 ning planeeringualal tuleb tagada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemed.
- 9.12.4. Lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

9.13. Servituutide seadmine, avalik kasutus, sundvaldus

- 9.13.1. Planeeritavad teed ja liiklusmaad ning avalik puhkeala määrata avalikku kasutusse ja võõrandatavaks vallale (olukorras, kus planeeringust Huvitatud isik on maa omanik).
- 9.13.2. Määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus.
- 9.13.3. Määrata vajadusel avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadus.

9.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendada vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1:2002.

9.15. Planeeringu elluviimine

- 9.15.1. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne planeeringu koostamise korraldajale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks/ümberehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
- 9.15.2. Detailplaneeringukohaste 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 -truubid, ühisveevärk ja -kanalisatsioon) väljaehitamise või ümberehitamise tagab ja vastavad kulud kannab planeeringust huvitatud isik.
- 9.15.3. Detailplaneeringukohase avaliku puhkeala, koos vastavate mängu- ja spordirajatistega ning haljastusega, projekteerimine, väljaehitamine ja vastavate kulude kandmine on planeeringust huvitatud isiku kohustus.
- 9.15.4. Planeeritavad avalikud teed ja avalik puhkeala määrata avalikku kasutusse ja võõrandatavaks vallale (olukorras, kus planeeringust Huvitatud isik on antud rajatiste ja maa omanik).

9.15.5. Huvitatud isik tagab teehoiu ja kuni tee üleandmiseni valla omandisse.

9.15.5.1. Vald ei väljasta ehituslubasid detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringu kohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud:

9.15.5.2. 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;

9.15.5.3. avalikuks kasutamiseks määratud teede, sh kõnniteede ja jalgratta- ja jalgteede väljaehitamist vastavalt tee ehitusprojektile, vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamist ja avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute (transpordimaad) vallale võõrandamist olukorras, kus Huvitatud isik on nimetatud avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute omanik;

9.15.5.4. avaliku puhkeala väljaehitamist koos vastavate mängu- ja spordirajatistega ning haljastusega ja üldkasutatava maa kinnistu(te) vallale võõrandamist;

9.15.5.5. Juhul, kui detailplaneeringu väljaarendamine jagatakse detailplaneeringuga etappideks, peab enne hoone ehitusloa väljastamist olema välja ehitatud vastava ehitusetapi teenindamiseks detailplaneeringus ette nähtud avalik taristu ja avalikud puhkealad, väljastatud vastavad kasutusload või -teatiseid ja avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute (transpordimaad, üldkasutatavad maad) vallale võõrandatud olukorras, kus Huvitatud isik on nimetatud avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute omanik.

9.16. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

- 1) situatsiooni skeem, M 1:5000*;
 - 2) olemasolev olukord M 1:500 või M 1: 1000;
 - 3) planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis, M 1: 2000*;
 - 4) põhijoonis M 1: 500 või M 1: 1000;
 - 5) tehnovõrkude planeering M 1: 500 või M 1: 1000;
 - 6) planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1: 500;
- *Mõõtkavad võivad erineda nõutust tingimusest, et joonised oleks loetavad.

9.17. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

9.17.1. Detailplaneering koostatakse valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.

9.17.2. Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud, naabrid ja teised huvitatud isikud ning teeb koostööd (sh kannab vastavad kulud) maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega.

9.17.3. Planeeringu tekstilises osas esitada koostöökoostuste/koostöö kokkuvõtte, kus on näidatud, millisel joonisel/leheküljel koostöökoostus asub, koostöökoostatava instantsi nimi ja koostöökoostuse kuupäev, kehtivusaeg, märkused ning koostöökoostatava nimi ja ametinimi. Koostöökoostused esitatakse planeeringu lisades.

9.18. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine

Detailplaneering vormistada soovitatavalt Siseministeeriumi poolt välja antud juhendmaterjali „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013” alusel. Detailplaneeringu vallale esitamine:

9.18.1. DP eelnõu planeeringu koostöö ja koostöökoostamise korraldamiseks esitatakse vallavalitsusele paberikandjal (üks (1) eksemplar) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg*). Detailplaneering esitatakse digitaalselt allkirjastatult vastutava planeerija poolt.

9.18.2. DP eelnõu esitatakse planeeringu vastuvõtmise ja avalikustamise korraldamiseks vallavalitsusele paberikandjal (üks (1) eksemplar) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg*). Detailplaneering esitatakse digitaalselt allkirjastatult vastutava planeerija poolt.

- 9.18.3. 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*). Detailplaneering esitatakse digitaalselt allkirjastatult vastutava planeerija poolt.
- 9.18.4. 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.
- 9.18.5. Lisaks esitatakse planeering selle kehtestamise korraldamiseks vallavalitsusele Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded" kehtestatud nõuetele vastavalt. Detailplaneeringu digitaalsed kihid esitatakse Maa-ameti poolt kontrollitult.
- 9.18.6. Planeerija ülesanne on andmete üleandmine ja kandmine planeeringute andmekogusse "PLANK" vastavalt Planeeringute andmekogu põhimäärusele (määruste jõustumise ajaks on, kooskõlas PlanS § 41, kavandatud 01.11.2022).

* koordinaadid L-EST süsteemis, kõrgused EH2000.

10. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

- 1) detailplaneeringu algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu;
- 2) uuringute koostamine: neli kuni kuus kuud;
- 3) planeeringulahenduse koostamine: kolm kuud;
- 4) planeeringu kooskõlastamine ja arvamuste küsimine: kolm kuud;
- 5) planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: üks kuu;
- 6) planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: üks kuni neli kuud;
- 7) planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine, planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: kaks kuud.