

Luunja alevikus Peru tee 5, Talli tn 6 ja Talli tn 8 maaüksuste detailplaneeringu lähtetingimused, planeeringuala piir ja suurus

1. Detailplaneeringu lähtetingimuste kehtivus

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

2. Detailplaneeringust huvitatud isik

Planeeringust huvitatud isik on TALLITEENUSTE OSAÜHING.

3. Planeeringuala piir ja suurus

Planeeringuala hõlmab Luunja alevikus Peru tee 5 (43202:004:0092), Talli tn 6 (43202:004:0053) ja Talli tn 8 (43201:001:1393) maaüksusi. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,5 ha. Planeeringuala piiri ja suurust võib muuta seoses juurdepääsuteede planeerimisega.



Joonis 1. Luunja alevikus Peru tee 5, Talli tn 6 ja Talli tn 8 maaüksuste detailplaneeringuala piir ja suurus (allikas: Maa-ameti geoportaal, 13.09.2022)

4. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringuala kruntideks jagamiseks olulise keskkonnamõjuta toomis-, laondus- ja teenindusehitiste rajamiseks.

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 kinnistud:

- Peru tee 5 (43202:004:0092), maatulundusmaa 95%, tootmismaa 5%, suurus 24 583 m²;
- Talli tn 6 (43202:004:0053), tootmismaa 100%, suurus 13 802 m²;
- Talli tn 8 (43201:001:1393), tootmismaa 75%, ärimaa 25%, suurus 6679 m².

Maaüksused on osaliselt hoonestatud põllumajanduslike hoonetega ja abihoonetega.

7. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Luunja valla üldplaneering;
- Luunja Vallavolikogu 09.05.2013 otsusega nr 37 kehtestatud Möisapargi ja Niidu katastriüksuste ja nende lähiala detailplaneering.

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. Planeeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust, sh kavandatud 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 2 aastat vanale alusplaanile, mis on kooskõlastatud võrguvaldajate ja vajadusel Põllumajandus- ja Toiduameti poolt ning registreeritud Luunja Geoarhiivis <https://geoarhiiv.luunja.ee/>.
- 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 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 kõrgema taseme planeeringutele.
- 9.2.2. Esitada valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.

9.3. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Tagada kruntimisel maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult teelt. Ehituskrundi minimaalne lubatud suurus on 1500 m². Planeeritavad avalikud teed tuleb kruntida välja transpordimaaks minimaalse laiusega 10 m.

9.4. Krundi hoonestusala määramine

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

9.5. Krundi ehitusõigusega esitada:

- 9.5.1. Lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed: määrata planeeringuga, arvestades lubatud tegevusi: hoidlad ja vähese kasutussagedusega ja väheste külastajatega laohooned ja laoplatsid; olulise keskkonnamõjuta toomishooned, põllumajanduslikud tootmis- ja teenindushooned.
- 9.5.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeerinuga.
- 9.5.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: kuni 30% krundi pindalast.
- 9.5.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: suurim lubatud suhteline kõrgus 3-korruselisel hoonel 12 m, 2-korruselisel hoonel 9 m.

9.6. Liikluskorralduse põhimõtted

- 9.6.1. Esitada liiklus- ja parkimiskorraldus vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ lähtetasemel „Hea“:
 - 9.6.1.1. esitada parklate ja vajadusel laoplatside asukohad, suurus ja kuju, platsid näha ette tolmuvaba kõva kattega;
 - 9.6.1.2. sõidukite parkimine ja manööverdamine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt krundi kasutusotstarbele ja hoonestusele, nõuetekohane parkimine esitada põhijoonisel;
 - 9.6.1.3. esitada krundile pääsu asukohad, lubatavad pöörded tänavalt;
 - 9.6.1.4. tulenevalt krundi kasutusotstarbest arvestada vajadusel raskeliiklusest tulenevate erinõuetega, esitada vastav liiklusskeem planeeringu põhijoonisel.

9.7. Kujad

Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

9.8. Hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- 9.8.1. Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitekturseid suundumusi.
- 9.8.2. Lubatud korruselisus: Talli tn 6: kuni 3 korrust; Talli tn 8 ja Peru tee 5: kuni 2 korrust.
- 9.8.3. Lubatud looduslikud viimistlusmaterjalid, imiteerivad viimistlusmaterjalid on üldjuhul keelatud.
- 9.8.4. Määrata katusekalle, harja suund ja materjal.
- 9.8.5. Määrata hoone ±0.00 sidumine.
- 9.8.6. Määrata nõuded piiretele, sh materjal, kõrgus ja tüüp või nende rajamise keeld.
- 9.8.7. Anda nõuded päikesepaneelide paigaldamise kohta või selle keelu kohta hoonele või krundile.

9.9. Haljastus ja heakord

- 9.9.1. Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundil või maa-alal peab olema vähemalt 10% kõrghaljastust. Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jt), kindlustades sademevee mittevalgumise kõrvalkinnistutele.
- 9.9.2. Vajadusel anda maaparandushoiuala toimimiseks vajalikud tingimused koostöös Põllumajandus- ja Toiduametiga.

9.10. Tehnovõrgud

- 9.10.1. Lahendada elektrivarustus.
- 9.10.2. Veevarustus ja reoveekäitlemine lahendada ühisveevärgi ja -ühiskanalisatsiooni baasil.
- 9.10.3. Lahendada sademevee kogumine ja ärajuhtimine. Kõvakattega platsidelt ja tänavalt tuleb sadevesi juhtida kraavituse või toruga eesvoolu.
- 9.10.4. Lahendada tuletõrje veevarustus.
- 9.10.5. Lahendada küte: lubada keskkonnasäästlikud lahendused, anda nõuded päikesepaneelide paigaldamise kohta hoonele või krundile või nende rajamise keeld. Maaküttesüsteem lahendatakse krundi piires ning vastavalt kehtivatele normatiividele ja praktikatele. Maaküttelahenduste lõplikul valikul ja ellu viimisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019), tulenevalt kohalike omavalitsuste kontaktsoonist ning ühiselt kasutatavatest põhjaveevarudest ja nende kvaliteedi hoidmiskohustusest.
- 9.10.6. Lahendada sidevarustus.
- 9.10.7. Esitada vajadusel info olemasolevate maaparandusehitiste kohta ning esitada tulevasest ehitustegevusest tingitud meetmed maaparandussüsteemi edasiseks nõuetekohaseks toimimiseks koostöös Põllumajandus- ja Toiduametiga.

9.11. Keskkonnatingimused

- 9.11.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed.
- 9.11.2. Määrata müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.
- 9.11.3. Lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

9.12. Servituutide seadmine, avalik kasutus, sundvaldus

- 9.12.1. Määrata vajadusel servituutide, avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadus.
- 9.12.2. Märkida ära teede avalikku kasutusse määramise vajadus.

9.13. Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine

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

9.14. Planeeringu rakendamise võimalused

- 9.14.1. 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.
- 9.14.2. 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 -trubid, ühisveevärk ja -kanalisatsioon) väljaehitamise või ümberehitamise tagab ja vastavad kulud kannab planeeringust huvitatud isik.

9.14.3. Planeeritavad avalikud teed määrata avalikku kasutusse ja võõrandatavaks vallale.

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

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

9.14.4.2. tehnovõrkude ja -rajatiste (veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud, sademeveekanalisatsiooni torustikud, nõrkvoolu-, küttegaasi- ja elektripaigaldised ja surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus) väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamist;

9.14.4.3. 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. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

- situatsiooni skeem, M 1:5000*;
- olemasolev olukord M 1:500;
- planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis, M 1: 2000*;
- põhijoonis M 1: 500;
- tehnovõrkude planeering M 1: 500.
- planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1: 500;

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

9.16. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

9.16.1. Detailplaneering kooskõlastatakse valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb: Päästeamet.

9.16.2. 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.

9.16.3. 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.

9.17. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine

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

9.17.1. DP eelnõu planeeringu koostöö ja kooskõlastamise korraldamiseks esitatakse vallavalitsusele paberkandjal (üks (1) eksemplari) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg*). Detailplaneering esitatakse digitaalselt allkirjastatult vastutava planeerija poolt.

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

9.17.3. 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*). Detailplaneering esitatakse digitaalselt allkirjastatult vastutava planeerija poolt.

- 9.17.4. 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.
- 9.17.5. Lisaks esitatakse planeering selle kehtestamise korraldamiseks vallavalitsusele Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusega nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded" kehtestatud nõuetele vastavalt. Detailplaneeringu digitaalsed kihid esitatakse Maa-ameti poolt kontrollitult.
- 9.17.6. Planeerija ülesanne on andmete üleandmine ja kandmine planeeringute andmekogusse "PLANK" vastavalt Planeeringute andmekogu põhimäärusele (määruste jõustumise ajaks on, kooskõlas PlanS § 41, kavandatud 2022. aasta 1. november).

* koordinaadid L-EST süsteemis, kõrgused EH2000.

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.