

Lohkva külas Põltsamaa (43201:001:1161) maaüksuse lõunaosa 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 Romet Puhk.

3. Planeeringuala piir ja suurus

Planeeringuala hõlmab Luunja vallas Lohkva külas Põltsamaa katastriüksuse (katastritunnus 43201:001:1161) lõunaosa suurusega ligikaudu 2 ha ning lähialana külgnevaid teid (Kaalukoja tee, Tartu-Räpina-Väraska tee). Planeeringuala suurus kokku on ligikaudu 2,13 ha. Vajadusel on lubatud planeeringuala laiendada juurdepääsutee planeerimiseks.



Joonis 1. Lohkva külas Põltsamaa (43201:001:1161) maaüksuse lõunaosa detailplaneeringu ala piir ja suurus. Planeeringuala markeeritud punase joonega.

4. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on kaaluda planeeringualale võimalusi ärimaa kruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse seadmiseks ärihoonetele.

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 valdavalt põllumaa. Planeeringualasse on haaratud ka külgnev kohalik Kaalukoja tee ja väikeses ulatuses riigitee Tartu-Räpina-Värsk. Juurdepääs Põltsamaa katastriüksusele on tagatud Kaalukoja teelt. Planeeringule ulatuvad olulisemad seadusjärgsed kitsendused:

- 1) kinnismälestis ja selle kaitsevöönd;
- 2) riigi tee kaitsevöönd;
- 3) elektriõhuliini ja elektripaigaldise kaitsevööndid.

7. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- 1) Luunja valla üldplaneering, 2008;
- 2) Tartumaa maakonnaplaneering 2030+, 2019;
- 3) koostamisel olev Raiduri maaüksuse detailplaneering, eesmärk: ärikrundid (algatatud 27.02.2008).

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. 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. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused vastavalt kultuuriministri määrusele 24.04.2019 nr 15 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“.
- 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; planeeritava maa-alale jäävate teede nimed; olemasolevad tehnovõrgud, hooned, 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.

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: lubatud krundi kasutamise sihtotstarve: laohoonete alune (lubatud kinnine ladustamine, lahtiste laoplatside rajamine on keelatud) ja neid ehitisi teenindav maa (kuni 25% krundist), kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, büroo- või muu äriotstarbelise ehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa (vähemalt 75%). Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on lubatud kuni 35% krundi pindalast arvestusega, et oleks tagatud piisavalt krundisisest ehitisi teenindavat maad sõidukite manööverduseks ja parkimiseks vastavalt krundi sihtotstarbele ja hoone kasutusotstarbele. Hoonete suurim lubatud kõrgus: 12 m, planeeringuga tuleb määrata hoone suhteline- ja absoluutkõrgus. Hoonete suurim lubatud arv krundil on kolm.

9.6. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringulahendus peab tuginema erinevate liikumisviiside analüüsile, mis sisaldab liikluse tekke väljaselgitamist ning selle mõju olemasolevale tänavavõrgule. Liikluskorralduse põhimõtted maantee kaitsevööndis lahendada koostöös Transpordiametiga.

- 9.6.1. 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, sadevee ärajuhtimise lahendusega, ohutute teeületuskohtadega, tänavavalgustusega.
- 9.6.2. Planeeringualale tuleb tagada juurdepääs avalikult teelt.
- 9.6.3. Riigitee 45 Tartu-Räpina-Värskas ja kohaliku tee Kaalukoja äärde tuleb planeerida 3 m laiuse jalgratta- ja jalgte paiknemine tee maal.
- 9.6.4. Läbi planeeringuala tuleb tagada juurdepääsutee Raiduri maaüksustele.
- 9.6.5. Juurdepääsude ja platside planeerimisel arvestada raskeliiklusest tulenevate erinõuetega, esitada sõidukite liiklusskeem arvestades kaubaveoga seonduva liiklusega.
- 9.6.6. Kui sõidukite juurdepääs maanteelt planeeritakse mööda Kaalukoja teed tuleb ette näha vajalikus ulatuses Kaalukoja tee ümberehitamine kohaliku jaotustänavana

asfaltkattega sõidutee laiusena 7 m ja arvestades raskeliiklusest tulenevate erinõuetega. Raskeliiklusele lubada pöördeid vaid riigi tee suunas.

- 9.6.7. Esitada krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöördeid tänavalt.
- 9.6.8. Planeeringus käsitleda ristumiskohtade nähtavuskolmnurka ja vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet.
- 9.6.9. Planeerida vajadusel liikluse rahustamise meetodite rakendamine.
- 9.6.10. Kõik teed planeerida asfaltkattega (kõnniteel lubatud ka tänavakivi).
- 9.6.11. Üldjuhul määratakse teed avalikku kasutusse.

9.7. Kujad

Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

9.8. Hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Selleks kaasata soovitatavalt planeeringu koostamisse arhitekt.

- 9.8.1. Hoonete lubatud korruselisus: kuni kaks.
- 9.8.2. Lubatud on looduslikud viimistlusmaterjalid, imiteerivad viimistlusmaterjalid on üldjuhul keelatud.
- 9.8.3. Katusekalle, harja suund ja materjal ning hoone ± 0.00 sidumine määrata planeeringuga arvestades ümbritsevat keskkonda ja linnaehituslikke seoste analüüsi.
- 9.8.4. Ärihoone krundi või maa-ala piiretega üldjuhul piirata ei ole lubatud, välja arvatud majandushoovi jms krundi majandussuunitlusega osad.

9.9. Haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine

- 9.9.1. Olemasoleva Kaalukoja tee äärsel väikeelamu ala ja ärikruntide vahele tuleb ette näha kõrghaljastusega puhverala. Kaitsehaljastuse rajamine on vajalik ladustamis- ja äritegevusega kaasnevate ning visuaalsete häiringute leevendamiseks.
- 9.9.2. Määrata krundi haljastatavad osad: planeerida haljasala min. 20% krundi pindalast, sh kõrghaljastus vähemalt 10% krundi pindalast.
- 9.9.3. Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jt), kindlustades sademevee mittevalgumise kõrvalkinnistutele.

9.10. Tehnovõrgud

Planeeringuga anda planeeritud tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus:

- 1) Lahendada ühisveevärk ja -kanalisatsioon ning sademeveekanaliseerimine AS Tartu Veevärk võrkudest.
- 2) Lahendada elektrivarustus.
- 3) Lahendada tuletõrje veevarustus.
- 4) Lahendada sidevarustus.
- 5) Lahendada tänavavalgustus.
- 6) Lahendada soojavarustus.
- 7) Anda nõuded päikesepaneelide kasutamisele krundil või hoonel.

9.11. Keskkonnatingimused

- 9.11.1. Lahendada jäätmekäitluse korraldamine.
- 9.11.2. Määrata müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

- 9.11.3. Tagada tuleb kontaktvööndis asuvatele elamualadele (ka ÜP kohastele) nõutud keskkonningimused (müratase, pinnase, põhjavee ja õhu kvaliteet jms).
- 9.11.4. Parkla sademevee puhastamiseks tuleb kanalisatsiooniteenust pakkuva AS-i Tartu Veevärk nõudmisel paigaldada õli- ja/või liivapüüdur.
- 9.11.5. Vastavalt PlanS § 124 lg 8 tuleb kinnismälestise kaitsevööndis detailplaneeringu koostamisel arvestada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.
- 9.11.6. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada nõuetekohane reovee- ja prügikäitlus, millega välistatakse reoainete sattumine pinnasesse, pinna- ja põhjavette, seda nii ehitustegevuse, kui hoonete edasise eksploatatsiooni käigus.
- 9.11.7. Kuna kõvakattega alade osakaal on eeldatavalt suur, tuleb maksimaalses võimalikus ulatuses kavandada väikese äravooluteguriga pinnakatteid (nt parkimiskohtade ala lahendada murukivi või sillutiskiviga vmt sademevee käitlemist võimaldaval viisil).
- 9.11.8. Asfaldiga kaetavat pinda kavandada minimaalselt vajalikus ulatuses, kuna liigselt suured kõvakattega alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademevett ning vältida kuumasaarte teket.

9.12. Servituutide seadmine, avalik kasutus, sundvaldus

- 9.12.1. Planeeritavad teed ja liiklusmaad määrata avalikku kasutusse ja võõrandatavaks vallale (olukorras, kus planeeringust Huvitatud isik on maa omanik).
- 9.12.2. Määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus.
- 9.12.3. Määrata vajadusel avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadus.

9.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

9.14. Planeeringu elluviimine

- 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 sademeveekanalisatsioon või sademeveekraavid ja -trüübid, ühisveevärk ja -kanalisatsioon) väljaehitamise või ümberehitamise tagab ja vastavad kulud kannab planeeringust huvitatud isik.
- 9.14.3. Huvitatud isik tagab teehoiu ja kuni tee üleandmiseni valla omandisse.
- 9.14.4. Vald ei väljasta ehituslubasid detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringu kohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud:
 - 9.14.4.1. tehnoorkude 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;
 - 9.14.4.2. 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

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

*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.
- 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 (sh kannab vastavad kulud) 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 paber kandjal (üks (1) eksemplar) 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 paber kandjal (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 paber kandjal (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 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.
- 9.17.5. 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 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.