

## **Detailplaneeringu lähteülesanne/lähteseisukohad**

### **1. Lähteülesande koostamise alused:**

1.1 Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku esitajad: Artur Eistre (isikukood 37209192261) ning Kirill Tulupov (isikukood 38005272262).

1.2 Vaivara Vallavolikogu 25.01.2007.a. otsus nr. 76 "Detailplaneeringu algatamine Valdeku maaüksusel Kudruküla külas."

1.3 Vaivara valla ja Artur Eistre ning Kirill Tulupov'i vahel 31.01.2007.a. sõlmitud leping "Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta".

### **2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg:**

2.1 DP- põhieesmärgiks on Kose maaüksuse (katastritunnus 85101:001:0223) maa-ala kruntideks jaotamine, ning moodustuvate kruntide ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine elumumaa, transpordimaa ja üldmaa sihtotstarbega kruntide projekteerimiseks ning teede ja tehnovõrkude asukoha määramine samuti servituutide või avaliku kasutuse määramine, maakasutuse sihtotstarbe täpsem määramine, maa-ala haljastamise- ja heakorra nõuete määramine, liiklemise- ja parkimisnõuete määramine, vajadusel miljööväärtusega alade ja üksikobjektide määramine.

2.2 Planeeritava maa-ala pindala ca 6ha, millele lisandub planeeritava ala kontaktvöönd ja juurdepääsuteed:

2.3 Planeeritava maa-ala omanikud: Artur Eistre (isikukood 37209192261) 1/2 kaasomandist ning Kirill Tulupov (isikukood 38005272262) 1/2 kaasomandist.

2.4 Maakasutuse sihtotstarve vastavalt ÜP-le: maatulundusmaa, elumumaa

2.5 Lähteülesanne on kehtiv: 18 kuud

2.6 Planeeringu koostaja: Lauri Rabin (isikukood 37904252279).

### **3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid**

Vaivara valla üldplaneering kehtestatud Vaivara Vallavolikogu 11.03.1999.a. otsusega nr. 206.

Teemaplaneering "Asustust- ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kehtestatud Ida-Viru Maavanema 11.07.2003.a. korraldusega nr 130.

Vaivara valla ehitusmäärus kehtestatud Vaivara Vallavolikogu 16.10.2003.a. määrusega nr. 27.

Maa-ala topo- geodeetiline mõõdistamine M 1:500 geodeesiabiüri OÜ TKG-GEO (november 2006).

### **4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

#### **Planeeringuga esitada:**

#### **4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus:**

- planeeritava maa-ala piir, krundipiir;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- planeeringualal asuvad või sellele ulatuvad kitsendused;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevate ehitiste asukohad ja nende kasutusotstarbed;
- võimalikku keskkonnaohtu kujutavate ehitiste ja maa-alade asukohad;

- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed;
- miljööväärtuslikud alad, -objektid ja -ehitised

#### 4.2 Planeeringuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed:

- liikluse prognoos
- planeeritav liiklusskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalgteed, analüüsida võimalikku liikluse intensiivsuse kasvu, teede sobivust vastavalt kehtivatele nõuetele.
- anda ülevaade kruntide struktuurist, hoonestuse tüübi, mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.
- põhjendada kehtiva Vaivara valla üldplaneeringu muutmise vajadust detailplaneeringu maa-alal.

#### 4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

esitada maakasutuse koondtabel, näha ette maa-alade reserveerimine tehnovõrkudele ja tehnorajatistele.

#### 4.4 Kruntide ehitusõigus

4.4.1 kruntide kasutamise sihtotstarbed

4.4.2 määrata lubatud suurim hoonete arv krundil

4.4.3 määrata lubatud suurim ehitistealune pind krundil

4.4.4 määrata suurim lubatud ehitiste- ja hoonete katuseharja kõrgus (eri tüüpi hoonetele)

#### 4.5 krundi hoonestusala piiritlemine: ehitusalad siduda krundi piiridega

- olemasolevad säilitatavad ehitusalad
- lammutamisele kuuluvate ehitiste maa-alad
- rekonstrueeritavate hoonete maa-alad
- hoonestatavad maa-alad

#### 4.6 Tänavate, juurdepääsutee(de) maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

4.6.1. tänavate, juurdepääsutee(de) maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba vmt) kirjeldus ja planeeritavad laiused.

4.6.2 tänavate, juurdepääsutee(de) ristprofiilid sh.

4.6.3 tänavate, juurdepääsutee(de) kõrgusarvud

4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted

4.6.5 parkla(te) asukohad, suurus ja kuju, kruntidele planeeritavate parkimiskohtade arv (lisada vastav arvutus)

4.6.6 kruntidele pääsu asukohad (jalakäijatele ja sõidukitele) lubatavad pöörded tänavalt

4.6.7 krundi piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud

4.6.8 ühistranspordi peatuste asukohad

4.6.9 eramaal asuvad juurdepääsuteed või tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad

#### 4.7 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus

4.7.3 kruntide piirded (materjal, tüüp, kõrgus)

4.7.4 väikevormide soovituslikud lahendused

4.7.5 vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala

4.7.6 vertikaalplaneerimise põhilahendused (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimise lahendus, mis välistab sadevee nõrgumise kruntidele, jms)

4.7.7 tänavatega piirnevate alade (nn. puhastusalade) haljastamise ja heakorranõuded.

4.8 Ehitistevahelised kujad: vastavalt normatiividele koos viitega seadusandlikule aktile

4.9 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

4.9.1 olemasoleva olukorra iseloomustus

4.9.2 planeeritavate hoonete tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee- ja sadeveekanalisatsioon, elektrivarustus, gaasivarustus, välisvalgustus, sidevarustus)

4.9.3 lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel

4.9.4 tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad

4.9.5 tuletõrje veevõtukohtade paiknemine ja põhimõttelised lahendused

4.9.6 tehnovõrkude koondtabel (olemasolevad ja kavandatavad mahud)

4.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

4.10.1 teostada planeeritava ala keskkonnamõtjude strateegiline hindamine

4.10.2 lahendada jäätmekäitluse korraldamine planeeringualal

4.10.3 ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

4.10.4 vajadusel miljööväärtusega alade, -üksikobjektide ja -hoonestusalade määratlemine

4.11 Arhitektuursed põhinõuded planeeritavatele hoonetele:

- lubatud korruselisus
- katusekalded
- katusekatte ja viimistlusmaterjalid
- kohustuslik ehitusjoon, põhilise ehitusmahu suund
- +/- 0,00 sidumine
- suurim- ja vähim ehitusalune pind

4.12 Servituutide seadmise vajaduse selgitamine

Selgitada servituutide seadmise vajadust planeeringualal arvestades planeeringulahendust.

4.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Selgitada planeeringualal kavandatavaid meetmeid kuritegevuse riskide vähendamiseks.

4.14 Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Täpsustada planeeringualal kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.

4.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Täpsustada tänavate (juurdepääsuteede), üldkasutatavale alale kavandatud haljastuse, välisvalgustuse ja sadevee kanalisatsiooni ning muude tehnovõrkude väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

**5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised:**

5.1 situatsiooniskeem M 1:10 000

5.2 olemasolev olukord M 1: 1000 või 2000

5.3 planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed  
M 1: 2000

5.4 planeeringu põhijoonis M 1: 1000

5.5 planeeringu maakasutus ja kitsendused M 1: 1000

5.6 tehnovõrkude planeering M 1: 1000

5.7 DP lahendust illustreeriv joonis M 1: 1000

5.8 Jooniseid 5.4 ja 5.5 võib ühendada, kui nende loetavus ei vähene.

**6. Detailplaneeringu vormistusnõuded:**

6.1 planeering tuleb esitada nii paber kui ka digitaalkujul

6.2 paberkujul planeering tuleb esitada 3- identses eksemplaris, kõite formaat A-4, mis vastab arhiveerimise nõuetele.

6.3 Digitaalkujul tuleb esitada 1 eksemplar, planeeringu kaardimaterjal võib olla kas \*.dwg või \*.dgn failiformaadis, tekstiosa kas \*.doc või \*.rtf formaadis.

**7. Detailplaneeringu kooskõlastused:**

7.1 kooskõlastada planeeringualal olemasolevate tehnovõrkude valdajatega  
- AS Narva Elektrivõrk

7.2 kooskõlastada planeeringualale planeeritavate tehnovõrkude valdajatega  
(tehnilistes tingimustes määratud isikutega)

7.3 kooskõlastada planeeringuala naaberkruntide/kinnistute omanikega

7.4 kooskõlastada Virumaa Tervisekaitsetalitusega

7.5 kooskõlastada Ida-Eesti Päästkeskusega

7.6 kooskõlastada Ida-Viru Keskkonnateenistusega

7.7. kooskõlastada Viru Teedevalitsusega

7.8. kooskõlastada maaomanikega, kelle krundile planeeritakse tehnovõrke

Koostas: Raim Sarv  
Planeeringuspetsialist

Kuupäev: 31.01.2007.a.