

Ilmatsalu küla Suurtiikide ja Angervaksa kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise

LÄHTESEISUKOHAD

Lähtetingimused kehtivad 36 kuud arvates otsuse jõustumisest.

1. Planeeringu koostamise korraldaja on Tähtvere Vallavalitsus,
Huvitatud isik on Ilmatsalu Kala OÜ.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala maaüksuste kohta

Planeering koostatakse Tähtvere vallas Ilmatsalu külas paiknevale Suurtiikide (registriosa nr 1767504, katastritunnus 83101:002:0003, pindala 157,32 ha, sihtotstarve 100% veekogude maa) ja Angervaksa (registriosa nr 1515604, katastritunnus 83101:002:0206, pindala 14,31 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja lähialale.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 170 hektarit, kuhu on lähialana hõlmatud kohalikud juurdepääsutanavad Järve tee ja Raba tee.

Detailplaneeringu kontaktalaks loetakse planeeringuga kavandatavate tegevuste elluviimiseks vajalikku vähimat ala, mis uute rajatiste ehitamise või olemasolevate ümberehitamise korral laieneb võrguvaldajate või rajatiste omanike määratud liitumispunktini või maa-alani.

Planeeringuala asukohaplaan on esitatud käesoleva lisa lõpus.

Planeeringu koostamise eesmärk on rajada hajaasustuse põhimõttel üksikelamute piirkond, rajada endiste kalatiikide asemele umbes 45 hektari suurune tehisejärv, mille ümber paiknevad elamumaa krundid. Suurtiikide kinnistu lõunaosast kavandada 18 rajaga golfiväli, väikesadam koos sadama- ja klubihoonega ning aastaringse kasutusega puhke- ja rekreatsiooniala.

Planeeritava maa-ala suurus ja lisanduv elanikkond seavad detailplaneeringule ülesande kavandada suuremal arvul avalikult kasutatavaid krunte, mida on võimalik kasutada erinevateks vajadusteks ja huvitegevusteks. Planeeringualal tuleb tagada Ilmatsalu jõe äärsete matkaradade avalik ja takistusteta kasutus.

Koostöös planeeritava maa-ala naaberkinnisasjade omanikega on lubatud planeeringuala laiendada naaberkinnistutele.

Juurdepääs planeeringualale toimub kohalikult Järve teelt ja Tellise teelt.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, dokumendid

- 3.1. Tartu maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- 3.2. Tähtvere valla üldplaneering.

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid, geoloogilised uuringud, mullastiku andmed
Puuduvad

5. Nõuded koostatavale planeeringule

5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks

võtta aktualiseeritud digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr, töö nr) ning mõõdistamise aeg. Geodeetilise alusplaan koostamisel kontrollida katastriüksuste

piiriandmete vastavust riigi Maa-ameti katastribüroo andmetele. Koostööst võrguvaldajatega ja piiriandmete katastriandmetele vastavuse kohta peavad alusplaani lisanõude või seletuskirjas olema vastavad märked.

Planeeringuga esitada

5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuga esitada planeeritava maa-ala piir, olemasolevate katastriüksuste piirid, joonistel näidata ja seletuskirjas kirjeldada planeeringualal asuvad ehitised ja objektid, neist tulenevate kitsenduste vööndid, olemasolul planeeringualale ulatuvad mujalt lähtuvad kitsenduste vööndid, juurdepääsuteede olemasolu, seatud servituudi-kokkulepped jmt.

5.3. Planeeritava ala maakasutusbilanss, krundijaotus maakasutuse põhjal

Planeeringuga anda maakasutuse bilansi koondtabel: planeeringu algatamise eelsed ja järgsed katastriüksuste ja/või kruntide pindalad ning kasutamise sihtotstarbed.

Tabel. Maakasutuse bilanss

Krundi pos / aadress	Planeeringu eelne kü pindala	Planeeringu eelne kü sihtotstarve	Planeeringu kohane krundi pindala	Planeeringu kohane krundi kasutamise otstarve

5.4. Põhilahendus, kruntide moodustamine, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Planeeringu ruumilahenduse koostamisel on lubatud lähtuda algatamise eelsest planeeringueskiisist.

Planeeringueskiisi muudatuste ja täienduste sisseviimine lahendatakse algatamise järgse(te)l töökoosoleku(te)l, kuhu kaasatakse planeerijad, keskkonnamõju hindajad, huvitatud isikud ja valla esindajad, naabrid. Kuna lahendus on valla üldplaneeringu põhilahendust muutev ja selle menetlusnõuded kattuvad üldplaneeringu koostamise menetlusnõuetega, on vajalik olulisemate ametkondade (Keskkonnaamet, Maa-amet, Põllumajandusamet jt) esindajate kaasamine detailplaneeringu koostamise algfaasis.

Planeeringu lahendus ei ole sõltuv planeeringueskiisist.

Planeeringuga lahendada eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine (PlanS §126 lg 1 p 19), sh planeeringu alusel teha ettepanek määrata Ilmatsalu jõgi avalikult kasutatavaks veekoguks kogu planeeringuala ulatuses.

Planeeritavate kruntide kasutamise sihtotstarvete nimetused ja vormistus – vt. 2013. aasta juhend.

Kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded esitada põhijoonisel tabeli kujul.

5.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuga esitada mahasõidud kohalikul Järve teel ja Raba teel, teede ja parklate paiknemine, tee elementide kirjeldus, kavandatavad laiused, ristprofiilid. Määrata liikluskorralduse põhimõtted, krundile pääsu asukohad, parklate mahutavus. Planeeringuala koosseisu tuleb lugeda kohalik Järve tee alates Ilmatsalu aleviku piirist kuni kaugeima mahasõiduni Suurtiikide kinnistul. Kavandada täiendav juurdepääs planeeringualale Raba teel ja lugeda planeeringuala koosseisu kohalik Raba tee alates Järve tee ristmikust kuni Suurtiikide kinnistu ja Laeva metskond 148 kinnistute piirini. Koostada liiklusuuring ja selgitada kohalike teede sobivus kavandatavateks tegevusteks, sh olemasolevate teede rekonstrueerimise ja laiendamise (sõidutee kõrvale kergliiklustee kavandamine) vajadus.

5.6. Kruntide hoonestusalad

Määrata hoonete ja rajatiste paiknemine seotuna hoonestusalade, krundi piiride ja maapinna kõrgusnäitajatega.

5.7. Keskkonnaningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringuga samaaegselt viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine.

- 5.8. Servituutide määramise vajadus
Määrata, näidates joonisel ja kirjeldades seletuskirjas.
- 5.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
Lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 809–1:2002.
- 5.10. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad nõuded, kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus
Kitsendused esitada joonisel ja kirjeldada seletuskirjas.
- 5.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja
Kahjud hüvitab igakordne krundi omanik.
- 5.12. Planeeringu rakendamise tingimused
Detailplaneeringu kohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri ja maastiku väljaehitamise kohta sõlmivad maaomanikud, maakasutajad, arendajad ja Tähtvere Vallavalitsus pooltevahelise kokkuleppe enne detailplaneeringu kehtestamist.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

- 6.1. Situatsiooniskeem M 1: 20000.
- 6.2. Olemasolev olukord koos planeeritava ala piiridega M 1:2000.
- 6.3. Planeeringu põhijoonis (koos tehnovõrkude, kitsenduste, servituudialadega jmt) M 1:1000 või M 1:2000.
- 6.4. Planeeringulahenduse illustratsioon.

7. Koostöö planeeringu koostamisel

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 3

Tabel. Koostöö kokkuvõte

Koostöö kinnitajat esindav asutus, MTÜ, eraisik	Kuupäev	Koostöö kinnitaja nimi ja ametikoht	Koostöökinnituse asukoht kaustas / lk	Märkused

8. Detailplaneeringu läbivaatamine

Detailplaneeringu projekt esitatakse elektrooniliselt ja paberil (koos planeeringule esitatud tehniliste tingimustega, kuid veel kooskõlastamata kujul) vallavalitsusele planeeringu lahenduse läbivaatamiseks ning lähtetingimustele ja planeeringule esitatud tehniliste tingimustele vastavuse kontrollimiseks.

Detailplaneeringu kooskõlastamisele peab eelnema vähemalt üks planeeringu eskiislahenduse avalik tutvustus.

9. Detailplaneeringu kooskõlastamine ja esitamine

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 3

Tabel. Kooskõlastuste kokkuvõte

Kooskõlastav riigiasutus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas / lk	Märkused

Kooskõlastuste kokkuvõte esitada tabelina (eespool soovituslik vormistusnäidis), kus näidata, millisel joonisel / millises kaustas kooskõlastus asub, kooskõlastava asutuse nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi.

Kooskõlastatud detailplaneering esitatakse planeeringu korraldajale vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku läbiviimiseks paberil ja elektrooniliselt (joonised pdf-formaadis, seletuskiri doc- ja pdf-formaadis, seletuskirja fail peab sisaldama skaneeritud kooskõlastuslehti, -kirju ja koostöö kinnitusi). Juhul, kui avaliku väljapaneku ja arutelu

