

Detailplaneeringust huvitatud isik:

Mati Meos
Anne Soojus AS
Reg nr 10051872
Turu 18, Tartu

DP-1-2017

**Tila külas asuva Päikesepargi detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Tila külas asuva Päikesepargi detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

Töö nr DP-1- 2017

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Anne Soojus AS juhatuses esimees Mati Meos. Algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 16.12.2016.a.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on päikeseenergia tootmispargi rajamine, mille võimsus on ca 50-60 MW. Tootmispark jääb Tartu valla ja Luunja valla territooriumile. Tartu valla territooriumil jäävad tootmispargi alale Tooma, Posti, Orgi, Heina, Paju, osaliselt Stardiraja maaüksused ning Stardiraja ja Lennuvälja tee vaheline jätkuvalt riigi omandis olev maa. Lisaks antakse võimalus määrata Stardiraja maaüksusele ehitusõigus ja arhitektuurinõuded äri- ja tootmishoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Samuti antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, vajadusel parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala pindala on ca 115 ha.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad antud maaüksused äri- ja tootmismaa juhtfunktsiooniga alal. Äri- ja tootmismaa juhtfunktsiooniga alal on lubatud kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad, büroo- ja kontorihoonete maad ning tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Heina** (kü tunnus 79403:002:0764);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 8,62 ha;

- nimi- **Orgi** (kü tunnus 79401:001:0577);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% sihtotstarbeta maa;
- pindala- 7,33 ha;

- nimi- **Tooma** (kü tunnus 79401:001:0576);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% sihtotstarbeta maa;
- pindala- 26,60 ha;

- nimi- **Turbaveo** (kü tunnus 79403:002:1603);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 5,10 ha;

- nimi- **Posti** (kü tunnus 79401:001:0575);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% sihtotstarbeta maa;

- pindala- 33,03 ha;
- nimi- **Paju** (kü tunnus 79403:002:0766);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 2,26 ha;
- nimi- **Lennuvälja tee** (kü tunnus 79403:002:1461);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 1,19 ha (kogu maaüksuse pindala 3,79 ha);
- nimi- **Stardiraja** (kü tunnus 79403:002:1463);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 11,96 ha (kogu maaüksuse pindala 56,40 ha);
- nimi- **Reformimata riigimaa**;
- pindala- 19,6 ha.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;

Tartu valla üldplaneering;

Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu III etapp;

Planeeringu koostajal järgida kõiki õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina võib kasutada Tartu valla lõunaosa III etapi detailplaneeringu koostamisel kasutatud AS K&H Geodeesiabüroo poolt 2005. a juunist oktoobrini mõõdetud (töö nr 05G4392) digitaalset alusplaani täpsusastmega 1:500 koos maa-aluste tehnovõrkude digitaalsete joonistega. Kui planeeritava ala osas puudub olemasolev geodeetiline alusplaan siis on vajalik antud osas koostada geodeetiline alusplaan.

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähimbruse olemasolev, planeeritud ja varemplaneeritud liikluskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda ja seotust kontaktvööndi alaga.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir ja maaüksuste piirid (sh naabermaaüksuste piirid vähemalt 20m ulatuses väljaspool planeeritavat ala);
- planeeritava ja naabermaaüksuste sihtotstarbed ning pindalad;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

- Päikeseenergia tootmispargi alal ümberkruntimist ei toimu, Stardiraja maaüksusel lahendada planeeringuga;

- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

5.4. Kruntide ehitusõigus

5.4.1. Päikeseenergia tootmispargi alal

- krundi kasutamise sihtotstarve- tootmismaa, transpordimaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- hooneid ei kavandata, alale on lubatud rajada inventerid ja alajaamasid;
- ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed-23029 Muu energiatööstuse rajatis
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil- hooneid ei kavandata, alale on lubatud rajada inventereid ja alajaamasid;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- hooneid ei kavandata, alale on lubatud rajada inventereid ja alajaamasid;

5.4.2. Stardiraja maaüksusel

- krundi kasutamise sihtotstarve- tootmismaa, ärimaa, transpordimaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- kuni 3 hoonet;
- ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed- määrata planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil- 50% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- kuni 30 m;

5.5. Arhitektuurinõuded Stardiraja maaüksuse ehitistele

- lubatud korruselisus- määrata planeeringuga;
- katusekalded- 0-20 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- määrata planeeringuga;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- sokli kõrgus kuni 100 cm.

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestatud krundidel määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamise keelatud.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- krundile tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- parkimiskorraldus, krundi planeeritava kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimismatiiv äärelinna kohta. Parkimine lahendada oma krundil.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga tuleb määrata nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks arvestades järgmist:

- määrata säilitatav ja likvideeritav haljastus;
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 10% krundi pindalast.

- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- määrata kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;
- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine);

5.9. Ehitistevahelised kujad

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel. Lokaalsed lahendused on keelatud;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
- tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud – maht meetrites).

5.11. Keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

Planeeringus arvestada Tooma maaüksusel asuva III kategooria kaitsealuse liigiga *Thalictrum lucidum* (ängelhein, ahtalehine).

5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Määrata planeeringuga.

5.13. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel realservituutide ja isiklike servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipis vältida servituutide määramise vajadusest.

5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kuritegevuse riske vähendavate nõuetega (Eesti standard EVS 809- 1:2002). Anda põhimõtted edasiseks projekteerimiseks.

5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Täpsustada planeeringuga.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringusse sätestada tingimus, et planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tartu Vallavalitsus ei võta mingeid kohustusi detailplaneeringu realiseerimiseks.

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Täpsustada teede, haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee ärajuhtimissüsteemi ning muude tehnovõrkude väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

Planeeringus sätestada, et planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseadustikus § 24 lõige 2 punkt 2 nõuetele vastava isiku poolt.

5.20. Lähtetingimuste muutmine

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Tartu Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000;
2. Planeeringuala maakasutus ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 5000;
3. Olemasolev olukord M 1: 2000;
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:2000;
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

Vajadusel võib esitada täiendavaid jooniseid/kaarte, kõik detailplaneeringu kaardid peavad olema selged ja arusaadavad.

7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad ning teeb koostööd teiste asjast huvitatud isikutega (naaberkinnistute omanikud). Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

Detailplaneering esitada enne kooskõlastamist põhilahenduse läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering kooskõlastada:

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline büroo;
- Keskkonnaamet;
- Tehnovõrkude valdajad

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte, kus näidata, millisel leheküljel kooskõlastus asub, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja nimi. Kooskõlastused võtta kahele planeeringu eksemplarile.

9. Detailplaneeringu vormistamine

Maakasutuse sihtotstarbed esitada Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a määruses nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" sätestatud korra alusel. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed määrata majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a määruse nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel.

Planeeringu kaust panna kokku vastavalt lähteülesandele. Materjalide järjestus esitada järgnevalt:

- tiitelleht;
- planeeringu seletuskiri (vastavalt lähteülesande ülesehitusele);
- planeeringu joonised;
- lisad (alगतamise korraldus, lähteülesanne, alगतamise taotlus, kirjavahetus, tehnilised tingimused ja muud planeeringuga seotud dokumendid).

Kõik kausta kuuluvad lehed sh joonised, kirjavahetuse koopiad ja muud planeeringuga seotud dokumendid nummerdada ja vastav numeratsioon esitada sisukorras.

10. Detailplaneeringu avalikustamine

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt Planeerimisseaduses sätestatud korrale.

Planeering esitada Tartu Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kahes eksemplaris.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks 4 eksemplaris paberkandjal (sh 2 originaaleksemplari) ja kogu planeering digitaalsel kujul CD-l (joonised pdf, dgn ja dwg failina, tekstiline materjal doc failina).

Lisa 1
Planeeritava ala skeem

