

Vorbuse küla Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamise

LÄHTESEISUKOHAD

- 1. Planeeringu koostamise korraldaja** on Tähtvere Vallavalitsus.
Huvitatud isik on World 7 OÜ.

- 2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala maaüksuste kohta**

Planeering koostatakse Tähtvere valla Vorbuse küla Maa-allika (katastritunnus 83101:003:0751, pindala 15446 m², 100% maatulundusmaa), Õneallika (katastritunnus 83101:003:0752, pindala 15390 m², 100% maatulundusmaa) ja Eluallika (katastritunnus 83101:003:0753, pindala 12792 m², 100% maatulundusmaa) katastriüksustest koosnevale kokku umbes 4,4 ha suurusele kinnistule (registriosa nr 3075104) ja lähialale.

Planeeringu lähialana käsitletakse maa-ala riigi omandis Einopõllu kinnistust (registriosa nr 3944604, 100% maatulundusmaa), millele planeeritakse juurdepääsutee asukoht või tee asukohtade variandid. Lähialana hõlmatakse planeeringualasse Emajõe kaldanõlv (planeeritava kinnistu ulatuses).

Planeeringuala piiriettepanek ja asukohaplaan on esitatud käesolevas lisas. Planeeringuala, täpsemalt planeeritava lähiala piirid täpsustatakse planeeringu koostamise käigus sõltuvalt ruumilahendustest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustest, samuti sõltuvalt planeeritava maa-ala naaberkinnisasjade omanikega toimunud koostöö ja planeeringu avaliku menetlusprotsessi tulemustest.

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi väikesadama (puhke- ja harrastuskalapüügi sadama) kompleksi rajamiseks, kus lisaks kasumit tootvatele (äri-)tegevustele nagu nt sadama- või majutusteenused osutatakse elanikkonnale ja Emajõe kaldaala kasutajatele tasuta teenuseid.

Planeeringu ülesanne on koostada üldaktsepteeritav planeeringulahendus, millega tehakse ettepanek Tähtvere valla üldplaneeringu muutmiseks (sadamaehitiste kavandamine, planeeritava maa-ala sihtotstarbe muutmine, avalikule veekogule uue juurdepääsutee kavandamine) ilma, et koostatud lahendus oleks vastuolus maakonnaplaneeringu teemaplaneeringute ja Tähtvere valla üldplaneeringu põhimõtetega.

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

Planeeringuala vahetud naabrid

Planeeringuala on ümbritsetud Einopõllu kinnistuga (registriosa nr 3944604, katastritunnus 83101:003:0775, pindala 88,05 ha, riigi põllumassiiv) põhja-, lääne- ja lõunakülgedelt ning Emajõega idaküljelt.

Juurdepääs planeeringualale käesolevalt puudub.

- 3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, dokumendid**

- 3.1. Tartu maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (2006);
- 3.2. Tähtvere valla üldplaneering (2006);
- 3.3. Emajõe veetasemete uuringuandmed (2017);
- 3.4. Planeeringu eskiislahendus (2017);
- 3.5. Planeeringu visioon „Allika kinnistute puhke- ja harrastuskalastussadam“ ehituslik-arhitektuurne lahendus (2014).

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

Uuringud valdavalt puuduvad või vajavad uuendamist

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 alusplaani koostamisel kontrollida katastriüksuste piiriandmete vastavust riigi Maa-ameti katastribüroo andmetele. Koostööst võrguvaldajatega ja piiriandmete katastriandmetele vastavuse kohta peavad alusplaani lisas 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 servituudikokkulepped 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 seltsingud, naabrid. Kuna planeeringu menetlusnõuded kattuvad üldplaneeringu koostamise menetlusnõuetega, on vajalik olulisemate ametkondade (Keskkonnaamet, Põllumajandusamet, Päästeamet, Maanteeamet jt) esindajate ja riigimaa valitseja Maaeluministeriumi kaasamine detailplaneeringu koostamise algfaasis.

Põhilahenduses lähtuda Casa Planeeringud OÜ ja Noveteam Partner OÜ koostatud planeeringueskiisist: kavandada väikesadama kompleks koos teenindavate ehitistega; kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada avatud vaadete säilitamise kohustusega, planeeritava ala reljeefiga, üleujutusohuga, maaparandussüsteemidega, kohustusega tagada Emajõe kallakraja vaba kasutus.

Planeeringuala ümbritsemine piiretega ei ole lubatud, kuritegevusriski vältimiseks tuleb kavandada muid meetmeid.

Planeeringuala krundi kasutamise valdav sihtotstarve: sadama maa (LS); lubatud on täiendavad krundi kasutamise sihtotstarbed: kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), majutushoone maa (ÄM), turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa (PT), supelranna maa (PR), vee tootmis ja jaotamise ehitise maa (OV), tee- ja tänava maa-ala (LT), parkimisehitise maa (LP). Planeeritavate kruntide kasutamise sihtotstarvete nimetused ja vormistus – vt. 2013. aasta juhend.

Hoonete arhitektuurilahenduses lähtuda Noveteam Partner OÜ (arhitekt Gert Sarv) esitatud väikesadama hoonete üldskitseeringutest. Ehitiste arhitektuurse ja tehnilise lahenduse põhiprintsiibid (sh planeeringuala hoonete üldskitseeringud) on detailplaneeringu oluline osa, kehtestatakse koos detailplaneeringuga ja on aluseks ehitusprojektide koostamisel. Määrata lisaks hoonetele ka väikeehitiste (välirajatised, tuletõrje veevõtukoht jmt), veeliiklusrajatiste (ujukai, paadisillad jmt), juurdepääsu- ja sisetee ja tehnorajatiste ehitusõigus seotuna hoonestusaladega ja krundi piiridega. Kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded esitada põhijoonisel ja planeeringu tekstiosas tabeli kujul, mille koostamisel võib aluseks võtta esitatud tabelipäise.

Tabel. Arhitektuurinõuded ja krundi ehitusõigus

Krundi pos nr	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtots-tarve	Ehitise kasutamise sihtots-tarve	Suurim ehitusalune pindala m ²	Suurim hoonete arv krundil	Korru-selusus	Suurim/vähim hoone kõrgus m	Vähim tule-püsivus-klass	Katuse-kalle või -kallate vahemik

5.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuga esitada juurdepääsutee tehniliselt sobivaim asukoht, teede ja parklate paiknemine, tee elementide kirjeldus, kavandatavad laiused, ristprofiilid, lisaks juurdepääsutee pikiprofiil.

Määrata liikluskorralduse põhimõtted, krundile pääsu asukohad, parklate mahutavus.

Juurdepääsutee ja riigimaanteelt mahasõidu asukoha määramiseks tuleb taotleda Maanteeametilt tehnilised tingimused. Planeeringu koostamisse tuleb konsultandina kaasata teede projekterija.

5.6. Kruntide hoonestusalad

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

5.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringualal asuv ja seda ümbritsev kuivendusvõrk tuleb säilitada või vajadusel ümber projekteerida; tagada maaparandussüsteemide toimimine, maapinna tõstmise on üldjuhul keelatud. Kuivendusvõrgu asukoha muutmise kavandamisel kaasata planeeringu koostamisse vastava valdkonna projekterija.

5.8. Tehnovõrgud ja -rajatised

Esitada planeeringuala rajatiste tehnovarustuse (elektrivarustus, veevarustus ja kanalisatsioon jm) arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus. Määrata tehnorajatiste asukohad, liitumispunktid, rajatistest lähtuvad kitsendused, vajadusel esitada tehnovõrkude lahenduste variandid.

Veevarustus tagada lokaalselt, puurkaevu baasil, reovesi käidelda keskkonda säästvaimal viisil. Lahendada tuletõrjevõtt (mahuti või veevõtukoht).

5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringuga samaaegselt viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine.

5.10. Servituutide määramise vajadus

Määrata, näidates joonisel ja kirjeldades seletuskirjas.

5.11. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad nõuded, kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Kitsendused esitada joonisel ja kirjeldada seletuskirjas.

5.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kahjud hüvitab igakordne krundi omanik.

5.13. Planeeringu rakendamise tingimused

Detailplaneeringu kohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri ja maastiku väljaehitamise kohta sõlmivad huvitatud isik ja Tähtvere vald pooltevahelise kokkuleppe hiljemalt enne detailplaneeringu kehtestamist.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

- 6.1. Situatsiooniskeem M 1:20000.
- 6.2. Olemasolev olukord koos planeeritava ala piiridega M 1:1000.
- 6.3. Planeeringu põhijoonis (koos tehnovõrkude, kitsenduste, servituudialadega jmt) M 1:500
- 6.4. Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.
- 6.5. Planeeringuala hoonete arhitektuursed eskiisid.

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 kooskõlastamiseks saatmisele 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 tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu sisulised lahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

10. Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu

Vastuvõetud detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab vallavalitsus. Planeeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande avalik arutelu viiakse läbi koos planeeringu koostajaga ja keskkonnamõjude hindajaga.

11. Detailplaneeringu vormistamine

Avaliku väljapaneku läbinud detailplaneering esitada kehtestamiseks täiskomplektsena, st seletuskiri, joonised ja lisad paberil (kooskõlastuslehed, -kirjad ja koostöö kinnitused jmt

kooskõlastusdokumendid originaalallkirjadega) ja digitaalsena andmekandjal (joonised dwg- või dgn- ja pdf-formaadis, seletuskiri doc- ja pdf-formaadis, koostöö- ja kooskõlastuste kinnituste jmt planeeringuga seonduvate olulisemate menetlusdokumentide koopiad skaneerituna). Kehtestatud detailplaneering esitada vallavalitsusele paberil kolmes eksemplaris ning digitaalsena vähemalt 2 andmekandjal (joonised dwg- või dgn- ja pdf-formaadis, seletuskiri doc- ja pdf-formaadis, koostöö- ja kooskõlastuste kinnituste jmt planeeringuga seonduvate olulisemate menetlusdokumentide ära kirjad skaneeritult).

Planeeringuala (eeldatavad) piirid ja asukohaplaan

