

Jõekääru tn 2, Jõerahu tn 12 ja Jõerahu tn 17 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise

LÄHTESEISUKOHAD

Lähteseisukohad kehtivad 24 kuud arvates otsuse jõustumisest.

1. Planeeringu koostamise korraldaja on Tähtvere Vallavalitsus, **planeeringu koostamisest huvitatud isikud** on Andres Parmas, Kodukolde Kinnisvara OÜ (esindaja Urmas Jürgenson) ja Lõuna Elekter OÜ (esindaja Marko Kallas).

2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeering koostatakse Tähtvere vallas Vorbuse külas kolmele kinnistule: Jõekääru tn 2 kinnistule (registriosa nr 3474504, katastritunnus 83101:003:0253, pindala 2595 m², 100% elamumaa), Jõerahu tn 12 kinnistule (registriosa nr 3474204, katastritunnus 83101:003:0250, pindala 2098 m², 100% elamumaa) ja Jõerahu tn 17 kinnistule (registriosa nr 3474404, katastritunnus 83101:003:0252, pindala 4160 m², 100% elamumaa) ja lähialale.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,2 hektarit, kuhu on lähialana hõlmatud piirnevate Jõerahu ja Jõekääru tänavate lõigud ja osa Emajõest, Jõerahu tn 17 kinnistuga piirnevast avalikust veekogust.

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 piirid ja asukohaplaan on esitatud käesoleva lisa lõpus.

Planeeringu koostamise peamiseks eesmärgiks on ehitusloa kohustuslike eluhoonete ehitamine. Kehtiva planeeringu lahendust soovitakse muuta järgmiselt: suurendada kruntide hoonestusalasid, hoonete ehitisealust pinda, hoonete arvu, st planeerida lisaks põhihoonele (milleks on üksikelamu vähemalt 2000 m² suurusel krundil) üks kuni kaks kõrvalhoonet. Jõerahu 17 krundile planeeritud ühe üksikelamu asemele rajada kaks üksikelamut ja ruumilahenduse sobivuse korral ka kõrvalhoone(d).

Jõerahu 17 krundiga külgneva Emajõe kaldale soovitakse rajada paadisild, moodustatavatel kruntidel soovitakse planeeringu ettepaneku kohaselt kütteallikana kasutada maakütet ning rajada Emajõe kaldavööndisse kollektortorustik.

Juurdepääs planeeringualale on kohalikult Jõerahu tänavalt.

3. Aluseks olevad üld- ja teemaplaneeringud, arendamise kavad.

Koostatud projektid ja muu planeeringualaga seonduv teave

- 3.1. Tartu maakonna teemaplaneering
<https://tartu.maavalitsus.ee/asustust-ja-maakasutust-suunavad-keskkonnatingimused>
- 3.2. Tähtvere valla üldplaneering
<http://www.interest.ee/ilmatsalu/?Planeeringud/Yldplaneering>
- 3.3. Tähtvere valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2015–2026
<http://avalik.amphora.ee/tahtverevv/Document.aspx?id=68476>
- 3.4. Jõekääru, Jõerahu ja Rannaääre maaüksuste detailplaneering (AS Kobras töö nr 001/2004)

4. Planeeringualale koostatud uuringud, uuringute vajadus

Maa-ala topogeodeetiline alusplaan on koostamisel.

Piirkonnas on varem teostatud ehitusgeoloogilisi ja arheoloogilisi uuringuid. Täiendavate eeluuringute vajadus puudub.

Jõerahu tn 17 aadressiga kinnistul paikneb kultuurimälestise ala – arheoloogiamälestis Asulakoht (registrinumber 13015). Arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust tuleb pinnasetöodel, sh paadisilla süvendamisega kaasnevad tööd, arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala.

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 märged.

Planeeringuga esitada

5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuga esitada planeeritava maa-ala piir, olemasolevate katastriüksuste piirid, joonistel näidata ja seletuskirjas kirjeldada kõik 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 järgne krundi / kü pindala	Planeeringu järgne krundi kasutamise otstarve / eeldatav kü sihtotstarve

5.4. Põhilahendus, kruntide moodustamine, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Planeeringu põhilahenduse koostamisel võtta aluseks planeeringueskiisis esitatud planeeritavate kruntide piirid, elamute, kõrvalhoonete ja rajatiste ehitusõigus, roheala ja kõvapindade vahetajad jt olulised näitajad.

Planeeritav ala peab asukohast tulenevalt olema ühendatud Vorbuse piirkonna ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga. Piirkonnas puudub kaugküttevõrk.

Hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonna hoonestuslaadiga ja naabruses paiknevate hoonete arhitektuuriga. Krundile on lubatud ehitada üksikelamu ja kuni kaks (ehitusloakohustuslikku või mitte) kõrvalhoonet.

Planeeringulahenduses esitada Emajõe kaldakaitse piirangutest lähtuvad kitsendused ning planeerida jõeäärsete kruntide hooned ja võimalikud õuerajatised jõe kalda ehituskeeluvööndist väljapoole. Erandina tohib jõe kalda ehituskeeluvööndisse planeerida tehnorajatisi, piirdeid ja veeliiklusrajatisi.

Krundi kasutamise sihtotstarvete määramisel (nimetuste, tingmärkide ja värvide kasutamisel) on soovitatav lähtuda Siseministeeriumi 2013. aastal koostatud ruumilise planeerimise leppemärkide juhendist.

Määrata planeeringuga lubatud ehitiste (hoonete ja oluliste rajatiste) kasutamise otstarbed lähtuvalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/105062015001>).

Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded esitada põhijoonisel tabeli kujul.

- 5.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus
Määrata liikluskorralduse põhimõtted, parklate paiknemine ja normatiivne mahutavus.
- 5.6. Kruntide hoonestusalad, rajatiste asukohtade määramine
Määrata hoonete ja rajatiste paiknemine seotuna hoonestusala(de)ga, krundi piiridega, veekogu kaldajoonega (Emajõgi on kantud suurte üleujutusosaladega siseveekogude nimekirja, mistõttu veekogu kaldajooneks loetakse alluviaalsete muldade leviala piiri), üleujutusnäitajatega ja maapinna kõrgusnäitajatega.
- 5.7. Ehitistevahelised kujad
Lahendada vastavalt normatiivdokumentidele, koos viitega seadusandlikule aktile.
- 5.8. Haljastuspõhimõtted ja piirded
Määrata planeeringuga. Võimalusel vältida piirdeaedade rajamist kinnistu jõepoolsele küljele. Piirdeaiaid ei tohi kindlasti paikneda Emajõe kallasraja vööndis ja peavad võimaldama jõe ääres liikumist ka kõrgvee ajal.
- 5.9. Vertikaalplaneerimise põhimõtted
Esitada planeeringuala vertikaalplaneerimise põhimõtted: maapinna kõrguse muutmise vajadus, sademevee ärajuhtimise lahendus ja keskkonnanõuded. Olemasolevad kraavid tuleb säilitada (üleujutusoh!
- 5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad
Esitada tehnorajatiste asukohad, rajatistest lähtuvad kitsendused, vajadusel esitada tehnovõrkude lahenduste variandid.
Määrata likvideeritavad/rekonstrueeritavad tehnorajatised.
- 5.11. Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks
Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 kaitsealad ning loodus- ja maastikukaitsealad. Planeeringuala ei ole määratud miljööväärtuslikuks alaks, samuti pole alal ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.
Planeeringuala paikneb üleujutusriskiga piirkonnas. Planeeringulahenduses tuleb arvesse võtta üleujutusnäitajaid/maapinna kõrgusnäitajaid.
- 5.12. Servituutide määramise vajadus
Määrata, näidates joonisel ja kirjeldades seletuskirjas
- 5.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad nõuded, kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus
Kitsendused ja piirangualad esitada joonistel ja kirjeldada seletuskirjas.
- 5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja
Kahjud hüvitab igakordne planeeringuala krundi omanik.
- 5.15. Planeeringu rakendamise tingimused
5.15.1. Krundile ja planeeringu kontaktalale detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse, sh planeeringukohaste rajatiste väljaehitamine, realiseerib ja rahastab detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik.
5.15.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava, sh planeeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuste ja tähtaegade lepingu sõlmivad vallavalitsus ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik hiljemalt enne detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse tegemist.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

- 6.1. Situatsiooniskeem M 1:5000.
- 6.2. Olemasolev olukord koos planeeritava ala piiridega M 1:500.
- 6.3. Planeeringu põhijoonis (koos tehnovõrkude, kitsenduste, servituudialadega jmt) M 1:500.
- 6.4. Planeeringu funktsionaalselt seotud kontaktala plaan M 1:1000.

6.5. Planeeringulahenduse illustratsioon, sh põhihoonete eskiislahenduse ruumiline visualiseerimine

7. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostamise korraldaja (vallavalitsus) teeb kirjalikku koostööd ja kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala kinnistute omanikud või volitatud isikud, planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud ja teised puudutatud isikud.

Planeeringu koostaja (planeerija) teeb koostööd kõikide planeeringu ala ja kontaktala olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega ja hangib neilt planeeringu koostamiseks lähteandmed või tehnilised tingimused.

Võrguvaldajatega tehtud koostööd kinnitab kas ettevõtte esindaja allkirjastatud koostöökiri või tema (digitaal)allkirjastatud planeeringulahendus (joonis ja vajadusel ka tekstiosa).

Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas tabelina

Tabel. Koostöö kokkuvõte

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

8. Detailplaneeringu läbivaatamine

Detailplaneeringu lahendus esitatakse elektroonselt ja paberil (koos planeeringule esitatud tehniliste tingimustega, kuid võrguvaldajatega kooskõlastamata kujul) vallavalitsusele planeeringu lahenduse läbivaatamiseks ning lähteseisukohtadele ja esitatud tehnilistele tingimustele vastavuse kontrollimiseks.

9. Detailplaneeringu esitamine kooskõlastuste saamiseks

Detailplaneeringu koostamise korraldaja esitab planeeringu kooskõlastamiseks riigiasutustele ja -ametitele, kelleks eeldatavalt on:

- 9.1. Veeteede Amet
- 9.2. Tehnilise Järelevalve Amet
- 9.3. Muinsuskaitseamet
- 9.4. Päästeamet
- 9.5. Kaitseministeerium

Tabel. Kooskõlastuste kokkuvõte

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

Kooskõlastuste kokkuvõtte 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 sisaldab 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 planeeringu avaliku väljapaneku ja arutelu viib läbi planeeringu koostamise korraldaja.

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 koopiaid skaneerituna). Kehtestatud detailplaneering esitada vallavalitsusele paberil neljas eksemplaris, millest vähemalt ühe eksemplari koosseisus on esitatud originaalallkirjadega kooskõlastusdokumendid, ülejäänud eksemplaride koosseisus on esitatud koostöö- ja kooskõlastuste kinnituste jm planeeringuga seonduvate olulisemate menetlusdokumentide koopiaid ja digitaalsena vähemalt 2 andmekandjal (joonised dwg- või dgn- ja pdf-formaadis, seletuskiri doc- ja pdf-formaadis, koostöö- ja kooskõlastuste kinnituste jm planeeringuga seonduvate olulisemate menetlusdokumentide koopiaid skaneerituna).

Planeeringuala piirid ja asukohaplaan

