

Lisa

Tähtvere Vallavolikogu

otsusele nr 1–2/ 24, 21.10.2016

Kruusa ja Karjääri kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise

LÄHTESEISUKOHAD

Lähteseisukohad kehtivad 24 kuud arvates otsuse jõustumisest.

Planeeringu koostamise korraldaja on Tähtvere Vallavalitsus, **planeeringu koostamisest huvitatud isik** on AB Textile OÜ.

Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeering koostatakse Tähtvere vallas Ilmatsalu külas kahele kinnistule: Kruusa kinnistule (registriosa nr 2946504, katastritunnus 83101:001:0219, pindala 6,69 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja Karjääri kinnistule (registriosa nr 624404, katastritunnus 83101:001:0174, pindala 8,98 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja lähialale.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 16 hektarit, kuhu tuleb lähialana hõlmata piirnevad katastriüksused, et määrata ja kokku leppida juurdepääs planeeringualale.

Detailplaneeringu kontaktalaks loetakse planeeringuga kavandatavate tegevuste elluviimiseks vajalikku vähimat ala, mis uute rajatiste ehitamise või olemasolevate ümberehitamise korral laieneb tehnovõrguvaldajate poolt määratud liitumispunktini või rajatistega seotud kinnistute omanikega kokku lepitud maa-alani.

Planeeringuala piirid ja asukohaplaan on esitatud käesoleva lisa lõpus.

Planeeringu koostamise peamiseks eesmärgiks on Kruusa ja Karjääri kinnistutele ehitusõiguse ja maakasutustingimuste määramine kooskõlas Tähtvere valla üldplaneeringuga määratud Kärevere karjääri /Leetsi järve puhke- ja virgestusala juhtotstarbega ja maa-ala kasutamise eesmärkidega.

Juurdepääs planeeringualale on riigimaanteelt mööda erateed.

Aluseks olevad üld- ja teemaplaneeringud, muu planeeringualaga seonduv teave

Tartu maakonna teemaplaneering

<https://tartu.maavalitsus.ee/asustust-ja-maakasutust-suunavad-keskkonnatingimused>

Tähtvere valla üldplaneering <http://www.interest.ee/ilmatsalu/?Planeeringud/Yldplaneering>

Seonduv kirjavahetus Keskkonnaministeeriumiga, sh Maa-ametiga.

Planeeringualale koostatud uuringud, uuringute vajadus

Maa-ala topogeodeetiline alusplaan on koostatud. Täiendavate eeluuringute vajadus puudub.

Nõuded koostatavale planeeringule

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 lisa või seletuskirjas olema vastavad märked.

Planeeringuga esitada

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 servituudi-kokkulepped jmt.

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
		96451 m ²		

Põhilahendus, kruntide moodustamine, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Kruntide moodustamisel ning elamu ja abihoonete ehitusõiguse määramisel lähtuda Tähtvere valla üldplaneeringuga uute eluhoonete ehitamiseks hajaasustuselal kehtestatud tingimustest: vähim krundi suurus on 1 hektar, hooned peavad sobituma piirkonna hoonestuslaadiga. Planeeringuga esitada hoonete olulisemad parameetrid ja arhitektuurne kirjeldus.

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.

Liiklus- ja parkimiskorraldus

Määrata liikluskorralduse põhimõtted, vajadusel parkimisala.

Kruntide hoonestusalad, rajatiste asukohtade määramine

Määrata hoonete ja rajatiste paiknemine seotuna hoonestusala(de)ga, krundi piiridega, maardla piiridega, veekogu kaldajoonega (Emajõgi on kantud suurte üleujutusosaladega siseveekogude nimekirja, mistõttu veekogu kaldajooneks loetakse alluviaalsete muldade leviala piiri), üleujutusnäitajatega ja maapinna kõrgusnäitajatega.

Ehitistevahelised kujud

Lahendada vastavalt normatiivdokumentidele, koos viitega õigusaktile.

Haljastuspõhimõtted ja piirded

Määrata planeeringuga. Piirete rajamine väljaspool hoonestatavat ala (hoonete vahelist õueala) on keelatud, soovituslik on piirdeid üldse mitte rajada.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Esitada planeeringuala vertikaalplaneerimise põhimõtted: maapinna kõrguse muutmise vajadus, liigvee ja sademevee ärajuhtimise lahendus ja keskkonnanõuded. Olemasolevad kraavid tuleb säilitada (üleujutusoh!).

Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Esitada tehnorajatiste asukohad, rajatistest lähtuvad kitsendused, vajadusel esitada tehnovõrkude lahenduste variandid.

Määrata likvideeritavad/rekonstrueeritavad tehnorajatised.

Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Maa-alal paikneb Kärevere kruusamaardla. Keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel on seisuga 30.06.2015 mäeeraldise ehituskruusa aktiivse tarbevaru jääkvaru 89 tuh m³. Planeeringuala ehitusõiguse ja maakasutustingimuste määramiseks on tehtud eelnevalt koostööd Keskkonnaministeeriumiga ja kokku lepitud piiratud maa-ala, kuhu tohib ministeeriumi seatud tingimustel hooneid ja rajatisi ehitada. EELISE andmetel asub planeeringualal III kategooria kaitsealuste liigi *Dytiscus latissimus* (laiujur) elupaik.

Planeeringuala paikneb Emajõe lammialal, kõrge üleujutusriskiga piirkonnas. Planeeringulahenduses tuleb arvesse võtta mullastiku- ja üleujutusnäitajaid ning maapinna kõrgusarve.

Servituutide määramise vajadus. Kinnisasjade avaliku kasutamise kokkulepped

Määrata tee ja tehovõrkude servituudid, näidates joonisel ja kirjeldades seletuskirjas. Detailplaneeringu koostamisel lepitakse kokku kinnistute või nende osade avalikus kasutamises.

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

Kitsendused ja piirangualad esitada joonistel ja kirjeldada seletuskirjas.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kahjud hüvitab igakordne planeeringuala krundi omanik.

Planeeringu rakendamise tingimused

Krundile ja planeeringu kontaktalale detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse, sh kõikide planeeringukohaste rajatiste väljaehitamise, realiseerib ja rahastab detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik.

Planeeringu elluviimise tegevuskava, sh planeeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja kinnistute või kinnistuosade avaliku kasutamise kohta sõlmivad vallavalitsus ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik lepingu hiljemalt enne detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse tegemist.

Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

Situatsiooniskeem M 1:5000.

Olemasolev olukord koos planeeritava ala piiridega M 1:500

Planeeringu põhijoonis (koos tehovõrkude, kitsenduste, servituudialadega jmt) M 1:500.

Planeeringu funktsionaalselt seotud kontaktala plaan M 1:1000.

Planeeringulahenduse illustratsioon, sh põhihoone eskiislahenduse ruumiline visualiseerimine.

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 planeeringuala 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 kokkuvõtte

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

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.

Detailplaneeringu esitamine kooskõlastuste saamiseks

Detailplaneeringu koostamise korraldaja esitab planeeringu kooskõlastamiseks riigiasutustele ja -ametitele (koostöö lähtudes Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133), kelleks eeldatavalt on:

Keskkonnaministeerium

Keskkonnaamet

Päästeamet

Põllumajandusamet

Tabel. Kooskõlastuste kokkuvõtte

Kooskõlastav riigiasutus	Koopäev	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 ja vastavalt korrigeeritud detailplaneering esitatakse planeeringu koostamise korraldajale vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku läbiviimiseks paberil (jooniste väljatrükk ei pea olema mõõtkavaline) 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, tuleb detailplaneeringu koostamise korraldajal taotleda uued kooskõlastused.

Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu

Vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ja arutelu viib läbi planeeringu koostamise korraldaja.

Detailplaneeringu vormistamine

Avaliku väljapaneku läbinud detailplaneering esitada kehtestamiseks täiskompleksena, 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 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 koopiad 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 koopiad skaneerituna).

Planeeringuala piirid ja asukohaplaan