

Detailplaneeringust huvitatud isik:

Kaido Parv
AS Tartu Graanul
Reg nr 12681488
Pelleti, Tila küla, Tartu vald

DP-4-2017

**Tila külas asuvate Pelleti, Kivvestiko ja Veski maaüksuste ja lähiala
detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Koostas: Riivo Leiten
vallaarhitekt

Tartu vald 2017

**Tila külas asuvate Pelleti, Kivvestiko ja Veski maaüksuste ja lähiala
detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Töö nr DP-4- 2017

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Tartu Graanul AS juhatuse liige Kaido Parv. Algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 06.09.2017.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 Pelleti, Kivvestiko ja Veski maaüksustele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine olemasoleva tootmistegevuse laiendamiseks ja koostootmisjaama rajamiseks. Täiendavalt nähakse ette lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsu teedele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele. Lisaks näha ette keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringuala pindala on u 6,0 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- **Pelleti** (kü tunnus 79403:002:0663);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% tootmismaa;
- pindala- 3,03 ha;

- nimi- **Kivvestiko** (kü tunnus 79403:002:0299);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 9771 m²;

- nimi- **Veski** (kü tunnus 79403:002:0367);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 2,02 ha;

- nimi- **Kuusesoo tee**

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;

Tartu valla üldplaneering;

„Kõnnu, Pajusoo ja Veski maaüksuste detailplaneering“ Kehtestatud Tartu Vallavolikogu 27.02.2008.a otsusega nr 13;

Planeeringu koostajal järgida kõiki õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega ja registreeritud Tartu Vallavalitsuses.

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiümbruse 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

- Planeeringualal kruntimist ei toimu. Lubatud on kruntide liitmine;
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve- tootmismaa, ärimaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- täpsustatakse planeerimise käigus*;
- ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed- täpsustatakse planeerimise käigus*;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil- kuni 40% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- kuni 20m maapinnast
- *- kooskõlastatult Tartu Vallavalitsusega

5.5. Arhitektuurinõuded

- lubatud korruselisus- kuni 2;
- 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, betoon, plekk(kaetud) (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestatud kruntidel määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Arvestada kohaliku tee kaitsevööndiga (30m). Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

- tee maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused (ristprofiil koos tehnovõrkude paigutusega);
- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- tee kõrgusarvud iseloomulikes kohtades, mida hilisemal projekteerimisel aluseks võetakse;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimisnormatiiv 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 20% krundi pindalast (kõrghaljastuse osakaal min 10%).

- määrata heitlehiste ja igihaljaste puude ja põõsaste osakaal;
- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- määrata kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp. Keelatud läbipaistmatud piirded;
- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmise, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine);

5.9. Ehitistevahelised kujad

Hoonestusalaade 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.

Detailplaneeringuga vajalik läbi viia keskkonnamõjude strateegiline hindamine. Koostootmisjaama ehitusprojekti koostamisel on vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamine.

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

Määrata planeeringuga.

5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega 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 realiseerimisega.

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 projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseadustikus § 24 lõige 2 punkt 2 nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu rakendamise ossa märkida tingimus, et enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja –rajatised.

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 kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 2000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500;
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500;
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1: 1000;
6. 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;
- Naaberkinnistute omanikud
- Tehnovõrkude valdajad
- Teiste seadustest ja õigusaktidest tulenevate ametiasutuse, ametkondade ja isikutega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, 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 (algatamise korraldus, lähteülesanne, algatamise 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 2 eksemplaris paberkandjal ja kogu planeering digitaalsel kujul bdoc (joonised pdf, dgn ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina).

Lisa 1
Planeeritava ala skeem

