

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja:

GS Production OÜ

DP- 4- 2018

**Tila külas asuva Väike- Kivistiku maaüksuse (kü tunnus
79403:002:0585) detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

**Tila külas asuva Väike- Kivistiku maaüksuse (kü tunnus
79403:002:0585) detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on GS Production OÜ esindaja Vladimir German.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul vastavalt *planeerimisseaduses* sätestatule on *planeerija geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistritasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isik või isik, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse.*

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu algatamise eesmärgiks on kaaluda olemasoleva Väike-Kivistiku maaüksuse kasutamise sihtotstarbe muutmist maatulundusmaast tootmis- ja ärimaaks ning krundile ehitusõiguse määramist hoonete püstitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteede, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala ulatus on *ca 0,4 ha*.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- Väike-Kivistiku maaüksus (katastriüksus nr 79403:002:0585);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 0,3 ha.

Lisaks jääb planeeringualasse osaliselt külgnev Lepa tee (välja ehitamata) ja kohalik tee.

Tartu valla üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtfunktsioon on Tila küla käsitletavas piirkonnas tootmismaa ja ärimaa (tähistus TT/B). Juhtfunktsioon on määratud segakasutusala. Üldplaneeringu kontekstis mõeldakse selle all: kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad, büroo- ja kontorihoonete maad ning tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale. Äri- ja tootmismaade arendamise ning kasutamise põhimõttena on üldplaneeringus sätestatud, et kõik senised olemasolevad äri- ja tootmismaad säilivad ja eesmärgiks on olemasolevate tootmismaade intensiivsem kasutusele võtmine ning täiendavate tootmismaade reserveerimine. Tootmismaad peab eraldama elamualadest kaitsehaljastusega, et tagada puhvertsoonid tootmise ja elamumaa juhtfunktsiooniga alade vahel.

Antud detailplaneeringuga kavandatav tegevus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;

Tartu valla üldplaneering;

Tila külas asuvate Väike-Kuusiku, Viilhalli, Käänutaguse, Tagaserva ja Kivipealse maaüksuste detailplaneering (kehtestatud 17.10.2007.a volikogu otsusega nr 187);

Tila külas asuva Mihkli maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 3.08.2016.a vallavalitsuse korraldusega nr 370).

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, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.tartu.ee).

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud krundile, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;

Kajastada kontaktvööndis varemplaneeritud hoonete mahtusid.

- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda ja seotust kontaktvööndi tiheasustuskeskkonnaga.

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

Kinnistu piire planeeringuga ei muudeta.

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve- ärimaa, toomismaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- 2 hoonet;
- ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed- täpsustatakse planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala krundil- 1500m²;
- hoonete suurim lubatud kõrgus-12 m.

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

- lubatud korruselisus- kuni 2 maapealset korrust;
- katusekalded- 0- 30 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: lahendada planeeringuga;
- katuse tüüp- madal-, viil- ja pultkatuse, kaarhall;
- katusekatte materjal- rullmaterjal, katuseplekk;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- betoon, klaas, puit, kivi, krohv, metall (ka kombineeritult).
- kohustuslik ehitusjoon- mitte lähemale kui 7 m krundi piirist;
- +/- 0.00 sidumine- kuni 1m.

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga määrata ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstistamine keelatud. Hoonestusalad siduda krundi piiridega.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

• tee maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide kirjeldus ja laiused (ristprofiil);
Külgneva Lepa tee osas lähtuda varemplaneeritud teeosade jaotusest. Teealade planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016.

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- krundile 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;
- parkimiskorraldus, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimisnormatiiv. 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;

Näha ette puhverhaljastus Piiri mü (kü 79403:002:1502) poolsesse külge.

- 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;

Krundil paiknevate elektripaigaldiste ümbertöstmiseks võtta tehnilised tingimused võrgu valdajalt.

- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademevee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

Näha ette liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Arvestada kehtivate detailplaneeringute lahendustega (Tila külas asuvate Väike-Kuusiku, Viilhalli, Käänutaguse, Tagaserva ja Kivipealse maaüksuste detailplaneering, Tila külas asuva Mihkli maaüksuse ja lähiala detailplaneering). Kuni naaberlade detailplaneeringute järgsete võrkude väljaehitamiseni on lubatud kasutada lokaalseid vee- ja kanalisatsioonilahendusi. Peale võrkude väljaehitamist on kohustus liituda.

- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Määrata jäätmekäitluse korraldamine. Kirjeldada kavandatavat tegevust krundil, kaasnevaid võimalikke mõjusid ja leevendusmeetmeid.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipiibis vältida servituutide määramise vajadust.

5.13. 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.

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

Täpsustada planeeringuga.

5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Täpsustada planeeringuga.

5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Täpsustada tehnovõrkude väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega.

5.17. 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. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

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

Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline büroo;
- Keskkonnaamet;
- Põllumajandusamet;
- Tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata, millisel leheküljel kooskõlastus asub, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja nimi ja ametinimi.

9. Detailplaneeringu vormistamine

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

- tiitelleht;
- planeeringu seletuskiri;
- 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 kogu mahus digitaalsel kujul bdoc (joonised pdf, dgn ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberandjal kahes eksemplaris.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberandjal ja kogu planeering digitaalsel kujul bdoc (joonised pdf, dgn ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina).

Lisa 1
Plancieritava ala skeem

