

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

OÜ Picea Grupp
registrikood 10767837

DP-3-2018

**Voldi külas asuva Sirrosjärve maaüksuse (kü tunnus 77301:002:0210)
detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Voldi külas asuva Sirrosjärve maaüksuse (kü tunnus 77301:002:0210) detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on planeeritava kinnistu omanik OÜ Picea Grupp esindaja.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on vaadata üle alal kehtiv detailplaneering lähtuvalt uutest planeeringu eesmärkidest, kaasajastada sisu ja viia kooskõlla kehtivate seaduste- ja standarditega. Kaaluda ärimaa sihtotstarbe muutmist elamumaaks, maa-ala jagamist kuni 4 elamumaa sihtotstarbega krundiks ja ehitusõiguste andmist üksikelanute ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks on vajalik kruntida välja olemasolev pumbamaja ja kaaluda olemasolevale hoonele laiendamise võimaluse andmist ning kasutusfunktsiooni muutust ning paadisilla rajamist samale krundile. Vajadusel moodustatakse eraldi transpordimaa krunt juurdepääsu teele ja krundid tehnovõrgu rajatistele. Planeeringu eesmärkidest lähtuvalt lahendatakse liikluskorraldus, haljastus, heakord ja hoonete tehnovõrkudega varustamine.

Planeeringuala pindala on *ca* 7,3 ha.

Kehtiva Tabivere valla üldplaneeringu järgi on võimalik alal rakendada nii äri- ja teenindusettevõtte maa-ala maakasutus- ja ehitustingimusi kui väikeelamu maa-ala maakasutus- ja ehitustingimusi. Seega on käesoleva detailplaneeringu algatamise eesmärgid kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- Sirrosjärve maaüksus (kü tunnus 77301:002:0210);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 7,27 ha.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tabivere valla üldplaneering;
- Sirrose III kinnistu detailplaneering;
- 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, 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 kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade.

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);
- planeeritavate 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

- Kaaluda maaüksusele kuni nelja elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamist, lisaks kaaluda kaldaalal olemasoleva hoone ja kanali ümber üldkasutatava maa krundi moodustamist, vajadusel planeerida eraldiseisev transpordimaa krunt juurdepääsu teele ja tootmismaa krunt/krundid tehnoarajatiste tarvis.
- Planeeritud teed tuleb määrata avalikult kasutatavaks.
- Anda maakasutuse koondtabel.

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa, üldkasutatav maa, transpordimaa, tootmismaa;

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete suurim lubatud arv krundil- elamumaa krundil kuni 3 hoonet (sh 1 üksikelamu ja 2 abihoonet), teistel kruntidel lubatud 1 teenindav hoone;
- ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed- täpsustatakse planeerimise käigus;

Lubatud kavandada paadisild.

- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala krundil- elamumaa krundil kuni 400 m² (sh üksikelamu kuni 200 m², abihoonet kuni 100 m²), teiste kruntide osas täpsustatakse planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud kõrgus (absoluutkõrgus)- täpsustatakse planeeringuga vastavalt kõrguste/vaadete analüüsile.
- hoonete suurim lubatud sügavus- anda planeeringuga.

Arvestada ala maastikulist tundlikkust, tuleb krundi planeeritud hoonestusala anda võimalikult täpselt arvestades erinevate vaadete/kõrguste analüüsi.

Olemasoleva pumbamaja rekonstrueerimise ja laiendamise (sh kasutusfunktsiooni muutus) võimalused lahendada kooskõlas kehtivate seadustega.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- kuni 2;
- katusekalded- katusekalde vahemik täpsustatakse planeeringu käigus kui on selgunud, milline on võimalik hoonete maksimaalne kõrgus.

- katuseharja kulgemise suund: paralleelselt või risti Tartu-Jõgeva-Aravete maantee kulgemise suunaga;
- katuse tüüp- määrata planeeringuga;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- määrata planeeringuga;
- kohustuslik ehitusjoon- ei ole vajadust määrata;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeritavate hoonete arhitektuurne lahendus (sh ehitusstiil, maht ja väljanägemine, õueala konfiguratsioon) peab olema sarnane ja sobituma piirkonna üldiste ehitustavadega, kuid planeeritavat hoonestust ei tohiks samas rajada ka koopiadena või sama projekti alusel.

5.6. Kruntide hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga määrata ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooned. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Määrata ära ka teiste ehitiste (varjualused, kasvuhooned, mänguväljakud jne) ja ehitusluba mittenoeldvate hoonete rajamise tingimused.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused;
- 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 ja parkimise põhimõtted;

Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimisnormatiiv. Parkimine lahendada omal krundil.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga tuleb määrata nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks arvestades järgmist:

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- määrata kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;

Piirete rajamine on lubatud ainult planeeritava õuemaa ala piires.

- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmise, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine).

Planeeringus tuleb anda planeeritavate kruntide põhimõtteline haljastuslahendus (kõrg- ja madalhaljastuse asukohad, lubatud kõrgused ja haljastuse rajamise keelualad vaadete tagamiseks). Keelatud kasutada ulatuslikke, maastikku tükeldavaid haljastuselemente ja aedu.

5.9. Ehitistevahelised kujad

Hoonestusala 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);

Eelistada elamukruntide tehnovarustuse ühist lahendust, mitte igal krundil oma süsteemi loomist.

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

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus.

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

Planeeringusse sätestada tingimus, et planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.

5.17. Lähteseisukohtade 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: 20000;
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 10000 või 1:5000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500 või M 1:1000;
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500 või M 1:1000;
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

Vajadusel võib esitada täiendavaid jooniseid, kõik detailplaneeringu joonised peavad olema selged ja arusaadavad.

7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ning olemasolevate või kavandavate tehnovõrkude omanikud või valdajad ning teeb koostööd teiste asjast huvitatud isikutega. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

Detailplaneering esitada digitaalselt (pdf) ja paberkaustana enne kooskõlastamist põhilahenduse läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering kooskõlastada:

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline büroo;
- Keskkonnaamet;

- Maanteeamet;
- Tehnovõrkude valdajad.

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

9. Detailplaneeringu vormistamine

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 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
Planeeritava ala skeem

