

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja:

Mariann Puhno

DP-3-2020

**Soitsjärve külas asuva Kaasiku maaüksuse (kü tunnus 79402:001:0469) osaala detailplaneeringu  
LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2020

**Soitsjärve külas asuva Kaasiku maaüksuse (kü tunnus 79402:001:0469) osaala detailplaneeringu  
LÄHTEÜLESANNE**

**Töö nr DP- 3- 2020**

**1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Mariann Puhno. Algamise taotlus laekus Tartu vallavalitsusele 26.11.2019.

**2. Detailplaneeringu koostaja**

Algamise taotluse esitaja valikul Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele vastav isik.

**3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta**

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Kaasiku maaüksusele (kü tunnus 79402:001:0469) ehitusõiguse määramist kuivati ja teenindava abihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks ning vajadust Kaasiku maaüksusest ehitusõigusega krundi eraldamiseks. Planeeringu eesmärkidest lähtuvalt lahendatakse liikluskorraldus, haljastus, heakord ja hoone tehnovõrkudega varustamine. Planeeritava ala pindala on *ca* 6 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Kaasiku** (kü tunnusega 79402:001:0469);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 298900 m<sup>2</sup>;

Planeeringualasse jääb Kaasiku maaüksusest Soitsjärve poolne *ca* 6 ha suurune ala.

**Arvestamisele kuuluvad dokumendid**

Tartu valla arengukava;  
Tartu valla üldplaneering.

Planeeringu koostajal järgida kõiki kehtivatest õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

**4. 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, juurdepääs krundile, sõiduteed;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse hajaasustusega väärtusliku maastiku alale.

## **5.2. Olemasoleva olukorra analüüs**

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir ja maaüksuste piirid (sh naabermaaüksuste piirid vähemalt 20 m 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**

- Lahendada planeeringuga. Vajadusel jagada välja Kaasiku maaüksusest hoonestatav krunt, krundi moodustamisel arvestada juurdepääsuga Toominga tee L2 (kü tunnus 79601:001:0743).

## **5.4. Kruntide ehitusõigus**

- krundi kasutamise sihtotstarve- TP- põllumajandusliku tootmishitise maa; Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.
  - hoonete suurim lubatud arv krundil- 2 hoonet (1 kuivati ja 1 abihoone);
  - hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala krundil - 600 m<sup>2</sup>;
  - hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – kuni 12 m maapinnast,;
  - hoonete suurim lubatud sügavus: lahendatakse planeeringuga.
- Planeeringus lahendada ka kuni 20 m<sup>2</sup> suuruste ehitisealuse pinnaga mitteehtusloa kohustuslike hoonete-rajatiste püstitamise tingimused.

## **5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

- lubatud korruselisus – 1 maapealne korrus;
- ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed- täpsustatakse planeerimise käigus;
- katusekalded - 10-25 °, lahendada planeeringuga;
- katuseharja kulgemise suund: lubatud kulgemine paralleelselt või risti Saadjärve-Mullavere teega;
- katuse tüüp – lahendada planeeringuga;
- katusekatte materjal – määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid – määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- lahendada planeeringuga;
- kohustuslik ehitusjoon- puudub;
- +/- 0.00 sidumine - määrata planeeringuga.

Arhitektuuri- ja kujunduslike nõuete seadmisel arvestada planeeritava tootmiskompleksi sobivust maastikku. Kavandatav lahendus peab olema võimalikult vähest visuaalset häiringut põhjustav.

## **5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Detailplaneeringuga määrata ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid.

Arvestada ala maastikulist tundlikkust, tuleb krundi planeeritud hoonestusala anda võimalikult täpselt arvestades erinevate vaadetega.

Sätendada tingimus, et väljapoole hoonestusala on ehtusloa kohustuslike hoonete püstitamine keelatud.

### **5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

- tähistada juurdepääsude asukohad krundile; krundisisene liiklus- ja parkimiskorraldus

### **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;
- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- määrata kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;

Piirete rajamine on lubatud ainult planeeritava õuema ala piires. määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademevee ärajuhtimine).

Planeeringus tuleb anda haljastuslahendus, milles ei või kasutada ulatuslikke, piire markeerivaid või maastikku tükeldavaid hekke ega aedu.

### **5.9. Ehitistevahelised kujad**

Hoonestusalade 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 sademevee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt.

- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukoha paiknemine;

### **5.11. Keskkonnatingimuste seadmine**

Määrata planeeringuga.

### **5.12. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipiibis vältida servituutide määramise vajadusest.

### **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**

Täpsustada planeeringu rakendamise tingimused.

## **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 joonised**

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000;
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja maakasutus M 1: 5000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500;
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500;
5. 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 kinnisasja omaniku 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:

- Päästeamet;
- Keskkonnaamet;
- Maa-amet.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste/koostöö kokkuvõte, kus näidata kooskõlastatav instants, kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastaja nimi ja ametinimi ning märkused.

## **9. Detailplaneeringu vormistamine**

Detailplaneering peab vastama Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 1.1-1/50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

## **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 ja .dwg failina, tekstiline materjal .doc ja .pdf failina) ja paberkandjal ühes eksemplaris.

## **11. Detailplaneeringu kehtestamine**

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberandjal ja kogu planeering digitaalselt vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 1.1-1/50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Joonis 1. Planeeritava ala skeem  
(Alusjoonis: Maa-ameti geoportaal)

