

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Mihkel Arens

DP-6-2021

**Piiri külas asuvate Arenduse ja Tindikuivati maaüksuste ning lähiala
detailplaneeringu**

LÄHTEÜLESANNE

Piiri külas asuvate Arenduse ja Tindikuivati maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Mihkel Arens.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on töötada välja terviklahendus turismimajanduse arendamiseks Piirissaarel Arenduse ja Tindikuivati maaüksustel, anda ehitusõigus majutushoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 1,7 ha.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Piirissaare valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub maaüksus ärimaa juhtfunktsiooniga alal. Ärimaa juhtfunktsioon on üldplaneeringu järgselt äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa. Ärifunktsiooniga hoonete ehitamisel tuleb arvestada ümbritseva keskkonnaga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Arenduse** (kü tunnus 59501:001:0193);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 5356 m²;

- nimi- **Tindikuivati** (kü tunnus 59501:001:0194);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 5041 m²;

- nimi- **Kanali tee** (kü tunnus 79601:001:1334);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 628 m²;

Lisaks jääb planeeringualasse osa Põhjakanali ja Piiri-Sadama tee maaüksustest.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;
Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;
Piirissaare valla üldplaneering;
Jäätmehoolduseeskiri;
Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);
Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
Piirissaarel Tindikuivati ja Arenduse kinnistu DP KSH eelhinnang (Hendrikson&Ko, 2021).

Planeeringu koostajal on kohustus 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.tartuvald.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;
- 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

Planeeringuga uusi krunte ei moodustata.

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarbed – säilivad olemasolevad sihtotstarbed;
- hoonete suurim lubatud arv krundil – Arenduse maaüksusele 8 hoonet, Tindikuivati maaüksusele 4 hoonet;
- hoonete kasutamise otstarbed – määrata planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – kuni 25% krundi pindalast;

Ühe hoone suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks on 200 m².

- hoonete suurim lubatud kõrgus- kuni 7 m maapinnast. Planeeringus anda suurim hoonete lubatud kõrgus ka absoluutkõrgusena;
- hoonete suurim lubatud sügavus – määrata planeeringuga.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisis- kuni 2 maapealset korrust;
- katusekalded- 30-45 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- viilkatus;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit (lubatud ka katmata kantpalk), kivi, krohv ja muud kvaliteetsed nõuetele vastavad välisviimistluse materjalid.

Lubatud on Piiressaarele omaste traditsiooniliste erksate värvide kasutamine hoonete välisviimistluses.

- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse ning lähipiirkonna olemasolevate hoonetega kokkusobiva piirkonna kujunemise. Tuleb tagada hoonete sobivus ajaloolisesse keskkonda. Olulisim on mahulise sobivuse tagamine ja katusekallete järgimine.

Planeeringualasse osaliselt jääva Põhjakanali maaüksusele on lubatud paadisilla, ujumiskoha vm kavandamine, mis jääb avalikku kasutusse.

5.6. Kruntide hoonestusala määramine

Hoonestatud kruntidel määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 60 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste 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 teealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;

Liikluskorralduse ja liikluspindade planeerimine peab olema asukohapõhine ja piirkonna miljööd arvestav. Krundisestest platside ja teede materjaliks on kruusa- ja sõelmekate, vältida betoonikivi ja asfaltkatet.

- parkimine lahendada krundisiseselt.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus või planeeritud põhimõtted.

Säilitada maksimaalselt krundil olev väärtuslik kõrghaljastus.

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 40% krundi pindalast (kõrghaljastuse osakaal min 20%).

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

Lubatud on läbipaistvad piirded: lippaiad 50% läbipaistvusega ja võrkaiad, kuni 1,5 m kõrgusega. Piiretest peavad saama läbi liikuda konnad. Kanali äärde ei ole lubatud piirete rajamine, liikumine kanali ääres peab olema tagatud.

- määrata vertikaalplaneerimise lahenduse (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine) põhimõtted.

5.9. Ehitistevahelised kujud

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 lahendada olemasoleva ühisveevärgi kaudu. Kanalisatsioonisüsteem on lubatud lahendada lokaalselt. Keelatud on keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused.

Maakütte planeerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega.

- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;

- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Määrata jäätmekäitluse korraldamine. Määrata kruntidel jäätmekäitluse ruumivajadus vastavalt krundi funktsioonile.

Arvestada koostatud KSH eelhindanguga ja eelhindangus toodud nõuetega.

Tuua välja kõik keskkonnavalused piirangud ja kitsendused ning võimalikud mõjud.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipiis 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

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 isikutega realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

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: 10000;
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 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, kõik detailplaneeringu joonised 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. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

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

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästametiga;
- Keskkonnaametiga.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte.

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, dgn ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberkandjal.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja kogu planeering digitaalsel kujul vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 1.1-1/50.

Joonis 1. Planeeritava ala skeem



(Alusjoonis: Maa-ameti geoportaal)