

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Lynxland MTÜ

DP-04-2024

**Kärevere külas asuva Ilvesmaa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Kärevere külas asuva Ilvesmaa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on MTÜ Lynxland (reg. kood 80548137) esindaja Viljar Ilves.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

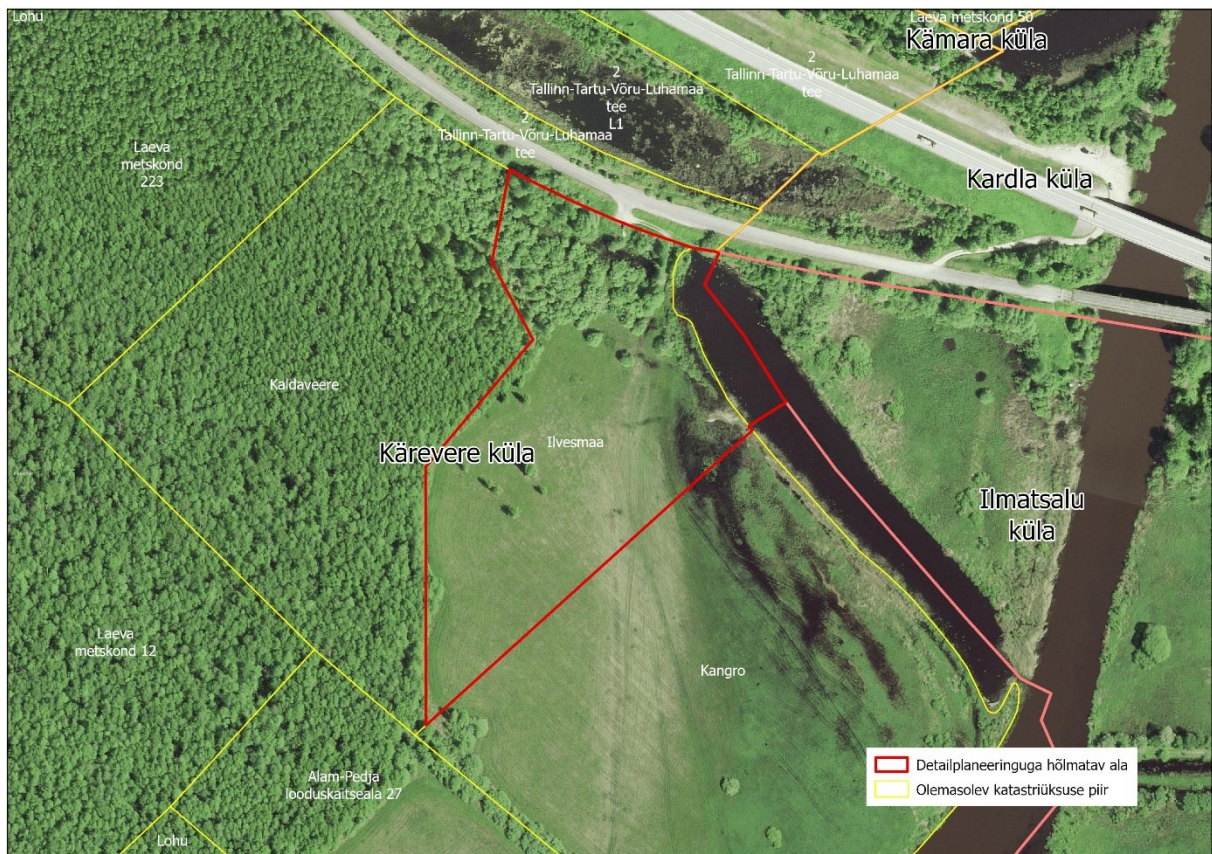
Planeeringu eesmärgiks on Kärevere külas asuva Ilvesmaa maaüksusele (katastritunnus: 79601:001:2628) määrata ehitusõigus sildumiskai ja seda teenindava laadimisplatsi ning teenindushoone rajamiseks. Rajatavat taristut soovitakse peamiselt kasutada heina, tehnika ja kariloomade veoks Alam-Pedja looduskaitseala pändniitudele. Lisaks antakse planeeringuga lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 3,12 ha. Kavandatava sadama rajamine on vajalik Alam-Pedja looduskaitseala kaitse eesmärkide täitmiseks. Rajatava sadama kaudu hakkab toimuma Alam-Pedja looduskaitseala lamminiitude hoolduse käigus niidetud heina väljavedu.

Planeeringuala jääb Alam-Pedja looduskaitseala Emajõe luha sihtkaitsevööndisse, mis kuulub Alam-Pedja linnualana ja Alam-Pedja loodusala Natura 2000 kaitsealade võrgustikku. Planeeringuala jääb Tartu valla üldplaneeringu alusel korduvalt üleujutatavale alale. Arvestades neid asjaolusid, tuleb ehitustegevuse kavandamisel arvestada looduskaitsealast tulenevate ranna ja kalda kasutamise kitsendustega ning erisustega. Planeeringualale jäävad ka erinevad II ja III kaitsekategooria kaitsealuste liikide leiukohad. Maavarade registri alusel jääb planeeringualale ka Emajõe-Pedja turbamaardla. Eesti radoonikaardi 2020. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge radooni(Rn)sisaldusega alale. Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal. Planeeringuala on praegu hoonestamata rohumaad, võsastunud ning kaetud valdavalt metsaga.

Planeeringuala asub Tartu valla üldplaneeringu järgi hajaasustusega alal. Tartu valla üldplaneeringu alusel hajaasustusega alal üldjuhul juhtotstarvet ei määrata. Tartu valla üldplaneering ei näe antud asukohta ette sadama rajamist, seega tuleb sadama rajamise võimaluse väljaselgitamiseks soovitud asukohta koostada detailplaneering. Planeeringuala jääb Tartu valla üldplaneeringu alusel rohelise võrgustiku tugialale. Soovitud tegevuse kavandamisel tuleb tagada rohelise võrgustiku toimivus.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Ilvesmaa** (katastritunnus 79601:001:2628);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 3,12 ha



Joonis 1. Planeeritava ala skeem (aluskaart: Maa-ameti ortofoto)

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;
 Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;
 Tartu valla üldplaneering;
 Tartu valla jäätmehoolduseeskiri;
 Tartu valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri;
 Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);
 Alam-Pedja looduskaitseala kaitse-eeskiri;
 Tartu linna üldplaneering 2040 + (<https://tartu.ee/et/uldplaneering2040>);
 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
 Kaldaveere heinasadama eelprojekt (töö nr 2023050, koostaja Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ).

Lisaks arvestada „Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 162,6-167,3 asuva Kärevere möödasõidu, km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu ja Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekt“ projektiga, projekterija Roadplan OÜ. Edaspidi viidatud kui Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti lahendus.

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

- lähiehitiste 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.

Arvestada ka Tartu linna üldplaneeringu 2040+ lahendusega.

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);
- 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

- Kruntimine lahendada planeeringuga. Näidata moodustatavate kruntide piirid (kui moodustatakse uued krundid).
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-ala).

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve – tootmismaa;
Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.
- hoonete suurim lubatud arv krundil- määrata planeeringuga
- hoonete kasutamise otstarbed – määrata planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind uutel kruntidel kuni 25% krundi pindalast,
- hoonete suurim lubatud kõrgus- määrata planeeringuga
- hoonete suurim lubatud sügavus.

Planeeringulahenduses tuleb selgelt välja tuua, mis looduskaitsealade erandit kavatakse kasutada planeeritavate ehitiste ja rajatiste planeerimisel ehituskeeluvööndis.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- põhihoonetel 1 maapealne korrus,
- katusekalded- määrata planeeringuga
- katuseharja kulgemise suund- määrata planeeringuga
- katuse tüüp- määrata planeeringuga
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- määrata planeeringuga.
- kohustuslik ehitusjoon- vajadus määramiseks puudub;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuurilised tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse arhitektuuriga lahenduse.

5.6. Kruntide hoonestusala määramine

Hoonestataval krundil 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 vajaduse korral ära mitteehtusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;

Planeeringu joonisele tuleb kanda projekteeritud riigitee lahendus koos kogujateede ja jalgteede lahendusega vastavalt koostatud Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti lahendusele.

- parkimine lahendada krundisisiselt;
- juurdepääsuna planeeringualale kasutada 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teed;
- kirjeldada veesõidukite liiklus- ja parkimiskorraldust.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

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

Maksimaalne lubatud kõrgus 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiretele). Piirete paigaldamine on lubatud kavandatava hoone ja kai turvalisuse eesmärgil, vastavalt vajadusele

- 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;
- 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.

Lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonilahendused on lubatud, keelatud on keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused.

Planeeringus käsitleda reoveemahuti kasutamise võimalikkust ülejutataval alal ning kaaluda alternatiivseid lahendusi (nt: teisaldatava mahuti või käimla).

tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;

- tuletõrje veevõtukohta paiknemine.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

- Määrata jäätmekäitluse korraldamine;
- Hinnata mõju rohevõrgustikule ning kaitseala kaitse eesmärkide saavutamisele vastavalt kavandatavale tegevuse detailidele;
- Tuua välja kõik keskkonnaalased piirangud ja kitsendused ning vajaduse korral leevendavad meetmed keskkonnamõjude vähendamiseks;
- Arvestada LIFE projekti nr 101069566 / LIFE21-IPC-EE-LIFE-SIP AdaptEst raames kavandatava heinasadama detailplaneeringu kava (Ilvesmaa maaüksus, Tartu vald) keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu tulemustega (Koostaja Alkranel OÜ)

- Käsitleda planeeringus ajalisi piiranguid (liikumiskeeld kaitsealal, lindude pesitsusperiood) sadama rajamisel.

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 M 1:500;
5. Planeeritud tehnovõrgud M 1:500;
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

Vajadusel võib esitada täiendavaid jooniseid, kõik detailplaneeringu joonised peavad olema selged ja arusaadavad. Planeeringu põhijoonis võib sisaldada ka planeeritud tehnovõrkude lahendust, sellisel juhul ei ole vajalik eraldi tehnovõrkude joonist esitada.

7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade 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 vastavalt Vabariigi Valitsuse 17.12.2015. a määrusele nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“:

- Päästeametiga, kuna planeering käsitleb tuleohutusnõudeid;
- Transpordiametiga, kuna planeeringuala külgneb riigiteega ning planeeringualal asub laevatatav sisevesi;

- Keskkonnaametiga, kuna planeeringualale jääb Alam-Pedja looduskaitseala;
- Maa-ametiga, kuna lähtuvalt Vabariigi Valitsus 03.07.2023 korraldusest nr 182 on antud volitus maardla alal planeeringu kooskõlastamiseks Maa-ametile
- Politsei- ja Piirivalveametiga, kuna planeeringualale jääv Emajõgi on avalik veekogu;
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusega, kuna planeeringualal asub laevatatav sisevesi.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Teha koostööd naaberkinnistute omanikega, kelle maale ulatuvad planeeritavatest lokaalsetest veevarustuse- ja kanalisatsioonirajatistest tulenevad kitsendused.

Planeeringu koostamise käigus tuleb teha koostööd ka Tartu linnaga.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte.

9. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 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 .asice (joonised pdf, dgn/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberandjal.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks digitaalsel kujul vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 50. Planeeringuandmed tuleb planeeringu koostaja poolt enne kehtestamist esitada planeeringute andmekogusse (PLANK) kontrolli, kasutades planeeringu kontrollimise rakendust (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/control>). See võimaldab veenduda, et koostatav planeering on nõuetekohaselt vormistatud ning vastavuses planeeringute andmekokku esitamise nõuetega.