

Kardla baasi maa-ala detailplaneeringu koostamise

LÄHTETINGIMUSED

Lähtetingimused kehtivad kaks aastat arvates korralduse jõustumisest.

1. Planeeringu tellija on Tähtvere Vallavalitsus.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala maaüksuste kohta

Planeering koostatakse järgmistele Tähtvere vallas Kardla külas asuvatele katastriüksustele:
Kardla baas – katastritunnus 83101:001:0277, pindala 25,02 ha, 100% maatulundusmaa,
<http://xgis.maaamet.ee/ky/FindKYByT.asp?txtCU=83101:001:0277>;

Laeva metskond M1 – katastritunnus 83101:001:0282, pindala 291,6 ha, millest planeeringuga kaetava maa-ala suurus on umbes 13 ha, 100% maatulundusmaa,
<http://xgis.maaamet.ee/ky/FindKYByT.asp?txtCU=83101:001:0282>;

Laeva metskond M2 – katastritunnus 83101:001:0279, pindala 36,9 ha, millest planeeringuga kaetava maa-ala suurus on umbes 9 ha, 100% maatulundusmaa,
<http://xgis.maaamet.ee/ky/FindKYByT.asp?txtCU=83101:001:0279>;

Lokaatorite tee – katastritunnus 83101:001:0278, pindala 2,86 ha, 100% transpordimaa,
<http://xgis.maaamet.ee/ky/FindKYByT.asp?txtCU=83101:001:0278>.

Detailplaneeringu eesmärk on kavandada nn Kardla baasi alast (endise nõukogude sõjaväelinnaku amortiseerunud ehitiste teenindusmaa, pindala ligikaudu 25 ha) ja seda ümbritsevast maa-alast kaasaja keskkonnanõuetest ja tehniliste võimalustest lähtuv tehnoküla (piiratud ladestusalaga jäätmekäitluskeskus, valdkonnaga seonduv taaskasutus-, tootmis- ja arendustegevus), sõjalis-sportliku ja kaitsealase tegevuse (pioneeridõpe, demineerimisväljak) keskus ja vaba-aja veetmise (maastikusõidukite spetsiaalarada jm tehnilised või motospordialad) keskus. Planeeritava maa-ala suurus koos juurdepääsuteega on ligikaudu 50 hektarit.

Planeeringuala piirid ja asukohaplaan on esitatud käesolevas lisas.

Planeeringuga tuleb määrata maa-ala ehitusõigus ja maakasutuse tingimused, planeeritavate kruntide piirid ja kruntide kasutamise sihtotstarbed ja ehitusõigus, määrata planeeringuala liiklus- ja parkimislahendus ning kavandatavate tehnovõrkude asukohad.

Piirinaabrid: Planeeringuala külgneb vahetult järgmiste katastriüksustega: põhjaküljes Kuusiku (83101:001:0040, hoonestamata maatulundusmaa), põhjas ja läänes Laeva metskond M1 (83101:001:0282, hoonestamata maatulundusmaa), idas Karusambla (83101:001:0102, hoonestamata maatulundusmaa). Planeeringuala juurdepääsutee külgneb vahetult katastriüksustega: Laeva metskond M1 (83101:001:0282, hoonestamata maatulundusmaa) läänes, Laeva metskond M3 (83101:001:0281, hoonestamata maatulundusmaa) ja Tõnise (83101:001:0144, hoonestamata maatulundusmaa) idas.

Juurdepääs toimub olemasolevalt Lokaatorite teelt (83101:001:0278, transpordimaa, registreeritud metsatee, olemasolev mahasõit Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa maanteelt).

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, dokumendid

3.1. Tähtvere valla üldplaneering <http://www.interest.ee/ilmatsalu/?Planeeringud/Yldplaneering>;

3.2. Riigi jäätmekava 2008–2013 <https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=12969913>;

3.3. Tähtvere Vallavolikogu 19.03.2010 otsus nr 1–2/ 6 „Tähtvere valla kehtestatud planeeringute ülevaatamine“ <http://avalik.amphora.ee/tahtverevv/document.aspx?id=25694>;

- 3.4. Järva, Jõgeva ja Tartu maakonnaplaneeringute teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0–183,0“
<http://tartumnt.askh.ee>;
- 3.5. Tähtvere valla ehitusmäärus <https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=1043939>.

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

Topogeodeetiline alusplaan maa-ala kohta puudub. Topogeodeetiline alusplaan tuleb koostada kogu planeeritava maa-ala ulatuses. Geoloogilised uuringud planeeringualal teadaolevalt puuduvad. Geoloogiliste uuringute vajadus ja võimalikud mahud määrata planeeringuga.

5. Nõuded koostatavale planeeringule

5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks

võtta aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh maa-alal asuvad tehnovõrgud, maapealsed ja maa-alused ehitised, nende parameetrid ja kõrgusandmed) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline aluskaart täpsusastmega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr, töö nr) ning mõõdistamise aeg. Geodeetilise alusplaani koostamisel on vajalik kontrollida katastriüksuste piiriandmete vastavust riigi maa-ameti katastribüroo andmetele ja katstrimõõdistuste varasematele piiriprotokollidele. Piiriandmete katastriandmetele vastavuse kohta, samuti koostöö kohta rajatiste/tehnovõrkude valdajatega peavad geodeetiline aluskaardi lisas või seletuskirjas olema vastavad märked.

Planeeringuga esitada

5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuga esitada planeeritava maa-ala piir, olemasolevate katastriüksuste piirid, joonistel näidata ja seletuskirjas kirjeldada (kaardistada ja inventariseerida) kõik planeeringualal asuvad ehitised, määrata kitsendusi või piiranguid põhjustavad objektid ja näidata nende vööndid, olemasolul planeeringualale ulatuvad mujalt lähtuvad kitsenduste vööndid, näidata juurdepääsute(de) asukohad, planeeringuala kohta seatud kehtivad maakasutuse või servituudikokkulepped jmt.

5.3. Planeeritava ala maakasutusbilanss, krundijaotus maakasutuse põhjal

Planeeringuga anda maakasutuse bilansi koondtabel: planeeringu algatamise eelsed ja järgsed katastriüksuste, maaüksuste ja/või kruntide pindalad ning kasutuse sihtotstarbed.

Tabel. Maakasutuse bilanss

Krundi pos / aadress	Planeeringu eelne m ² /kü pindala	Planeeringu eelne maakasutus / kü sihtotstarve	Planeeringu järgne krundi / kü pindala	Planeeringu järgne krundi kasutuse otstarve / kü sihtotstarve

5.4. Kruntide moodustamine, ehitusõigus, arhitektuurinõuded

Tähtvere valla üldplaneering (ptk 12.8) määrab planeeritava maa-ala tsentri ehk nn Kardla linnaku maakasutuse juhtotstarbeks sotsiaalmaa/ühiskondlike ehitiste maa (täpsustades: krundi kasutuse sihtotstarve spordirajatise maa, spordi- ja vabaajakeskus). Planeeritava maa-ala suuruseks on üldplaneeringuga määratud 20 ha. Planeeringu alusel määratavad maakasutuse/katastriüksuste sihtotstarbed: ühiskondlike ehitiste maa (016;Üh), üldkasutatav maa (017;Üm), tootmismaa (003;T), jäätmeoidla maa (008;J), riigikaitsemaa (009;R), transpordimaa (007;L). Planeeritava maa-ala suurus on umbes 50 ha. Seega peab koostatav detailplaneering sisaldama ettepanekut Tähtvere valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Planeeringualasse osaliselt kaasatud maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustest (riigi metsamaa) moodustatakse krundid vaid planeeritaval alal, väljapoole planeeritavat ala jäävale katastriüksuse osale ehitusõiguse ja maakasutuse tingimusi ei määrata ja krunte ei moodustata.

Kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded esitada seletuskirjas ja põhijoonisel tabelina, mille koostamisel võib aluseks võtta esitatud tabelipäise.

Tabel. Krundi ehitusõigus

Krundi pos nr	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Suurim ehitusalune pindala m ²	Suurim lubatud hoonete arv krundil	Lubatud täisehituse protsent	Lubatud korruselisus	Suurim/vähim lubatud hoone kõrgus (täidetud maapinnast) m	Vähim tulepüsivusklass	Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed

Ehitusõiguse tabel esitada planeeringu põhijoonisel ja seletuskirjas. Planeeringuga määrata suurim ehitusalune pindala, suurim lubatud hoonete arv krundil, suurim lubatud krundi täisehituse protsent, näidata korruste arv.

Planeeringuga on lubatud moodustada krunte, mille pindala on vähemalt 5000 m², ehitada hooneid suhtelise kõrgusega 4–15 m, ehitusaluse pindalaga kuni 3000 m². Lubatud krundi täisehitus on kuni 50%. Lubatud on planeerida rajatise kõrgusega kuni 20 m. Kavandatavate rajatiste (sh võimalike eriotstarbeliste, maa-aluste vmt) ehitusõigus määrata planeeringuga.

Määrata planeeringuga lubatud ehitiste (hoonete ja rajatiste) kasutamise otstarbed lähtuvalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002 määrusest nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. <https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=223207>

Määrata planeeringuala kruntide kasutamise sihtotstarbed lähtuvalt Keskkonnaministeeriumi poolt 2002. aastal väljastatud juhendist „Planeeringute leppemärgid“ http://www.siseministeerium.ee/public/plan_leppem.pdf, sihtotstarbe täpsustamiseks on krundi kasutamise sihtotstarvet lubatud täpsustada/täiendada lähtuvalt Vabariigi Valitsuse määruses <https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=13108441> esitatud katastriüksuse sihtotstarbe alaliikide loetelus määratud.

Planeeringuga määrata piirdeaia vajadus, asukoht, tüüp ja kõrgus. Hoonete välisviimistluses kasutada kestvaid kvaliteetseid materjale: kivi, krohv, viimistletud betoon, klaas, metall, puit(laudis) jm. Katusekattematerjalidena on lubatud plekk-, kivi- ja rullmaterjalid.

5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala liikluslahendus peab vastama Maanteeameti poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Liiklus kavandada Lokaatorite teelt väljumisega Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa maanteele. Lähtuda koostatavas Mäo–Tartu maanteelõigu teemaplaneeringus esitatud liiklusskeemist. Planeeringuga esitada teede paiknemine, tee elementide kirjeldus, kavandatavad laiused, ristprofiilid. Määrata liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, vajadusel kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus), krundile pääsu asukohad ja/või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud, esitada krundi planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav normikohane parkimislahendus.

5.6. Kruntide hoonestusalad

Määrata hoonete ja rajatiste paiknemine seotuna hoonestusaladega ja krundi piiridega. Määrata maaskutustingimused väljaspool hoonestusalasid.

5.7. Ehitistevahelised kujad

Lahendada vastavalt normatiivdokumentidele, koos viitega seadusandlikule aktile.

5.8. Haljastuspõhimõtted

Määrata kõrg- ja madalhaljastuse säilitamise/rajamise vajadus planeeritaval alal ja kontaktvööndis.

5.9. Vertikaalplaneerimise põhimõtted. Maaparandusdrenaaž

Planeeringuala paikneb Kuusiku maaparandussüsteemil. Esitada planeeringuala vertikaalplaneerimise põhimõtted: maapinna kõrguse muutmise, sademevee ärajuhtimise ja ehitusdrenaaži vajadus. Planeeringulahendusega tagada drenaaži-süsteemi toimimine.

5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Esitada planeeringuala rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus. Määrata tehnorajatiste asukohad, rajatistest lähtuvad kitsendused, vajadusel esitada erinevad tehnovõrkude lahendused. Näidata tehnovõrkude liitumispunktide asukohad. Määrata planeeritavate tehnovõrkude koridorid (servituudialad) kuni liitumispunktini.

Määrata likvideeritavad/rekonstrueeritavad tehnorajatised.

5.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Elektroonilise maainfosüsteemi andmetel paikneb planeeringualal looduskaitse all olev III kategooria taimeliik (laialehine neiuvaip), planeeritava ala naabruses Kärevere looduskaitseala Kardla sihtkaitsevöönd. Vajalik on hinnata keskkonnaseisundit enne kavandatavate tegevuste elluviimist, määrata amortiseerunud militaarrajatistest (poollagunenud angaar, raketikütuse hoidlad jmt) lähtuva võimaliku keskkonnareostuse ulatus. Planeeringuga kavandatavad tegevused ei liigitu KeHJS §6 lg 1 loetletud valdkondade ega tegevuste hulka. Piirkonna võimalik halb keskkonnaseisund koosmõjus plaanitavate tegevustega (jäätmekäitluskoha rajamine, päästeteenistuse demineerimisväljaku laiendamine, kaitseväe harjutusväljaku rajamine piiratud tegevusteks nagu maastikusõidukite õpperada, pioneeriõpe) eeldab detailplaneeringu elluviimisega kaasneva võimaliku keskkonnamõju hindamise vajadust.

5.12. Servituutide määramise vajadus

Planeeringujoonisel esitada kõik kavandatavate tehnovõrkude servituudialad. Seletuskirjas esitada tabel, kus kajastuvad valitsev ja teeniv kinnisasi, samuti servituudi tüüp ja sisu.

Tabel. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu

5.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 809–1:2002.

5.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad nõuded, kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Kitsendused esitada joonisel ja kirjeldada seletuskirjas.

5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kahjud hüvitab igakordne krundi omanik.

5.16. Valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek

Vastavalt PlanS §9 lg 7¹

5.17. Planeeringu rakendamise tingimused

5.17.1. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi/kruntide valdajate poolt.

5.17.2. Detailplaneeringu kohase hoonestuse, teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri ja maastiku väljaehitamise kohta sõlmivad ala arendajad ja Tähtvere Vallavalitsus pooltevahelise kokkuleppe enne detailplaneeringu kehtestamist.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

- 6.1. Situatsiooniskeem M 1:5000.
- 6.2. Olemasolev olukord koos planeeritava ala piiridega M 1:500 või M 1:1000.
- 6.3. Planeeringu põhijoonis (koos tehnoõrkude, kitsenduste, servituudialadega jmt) M 1:500 või M 1:1000.
- 6.4. Planeeringulahenduse illustratsioon (PlanS § 9 lg 6).
- 6.5. Üldplaneeringu jooniste vastava osa muudatustepanek (PlanS §9 lg 7¹).
- 6.6. Vajadusel planeeringujoonis, kuhu on kantud planeeritavad võrguühendused ja naaberkinnistutele ulatuvad servituudialad M 1:1000/ M 1:2000/ M 1:5000.

7. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostaja teeb vastavuses planeerimisega koostööd ja võtab kirjalikud koostöökinnitused kõigilt planeeringuala kinnistute omanikelt, kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate teiste kinnisasjade omanikud, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud ja teised puudutatud isikud. Koostaja teeb koostööd maa-ala olemasolevate objektide ja tehnoõrkude omanikega, samuti kavandatavate võrkude omanikega või valdajatega (Elering OÜ, Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ, Jänese Maaparandusühing, Kaitseliidu Tartu malev jt). Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas tabelina, kirjalik koostöö kinnitus põhijoonisel.

Tabel. Koostöö kokkuvõtte

Koostöö kinnitajat esindav asutus, MTÜ, eraisik	Kuupäev	Koostöö kinnitaja nimi ja ametikoht	Koostöökinnituse asukoht kaustas / lk	Märkused

8. Detailplaneeringu läbivaatamine

Detailplaneeringu projekt elektroonilisel ja paber kandjal (koos planeeringule esitatud tehniliste tingimustega, kuid veel kooskõlastamata kujul) esitatakse vallavalitsusele planeeringu lahenduse läbivaatamiseks ning lähtetingimustele ja planeeringule esitatud tehnilistele tingimustele vastavuse kontrollimiseks.

Detailplaneeringu kooskõlastamisele peab eelnema vähemalt üks planeeringu eskiislahenduse avalik tutvustus.

9. Detailplaneeringu kooskõlastamine ja esitamine

Vallavalitsuse heakskiidu korral võetakse detailplaneeringule planeeringu koostaja poolt kooskõlastused neilt riigiasutustelt, kellega kooskõlastamise vajaduse on määranud PlanS § 17 lg 3 p 2 alusel Tartu maavanem.

Kooskõlastused võtta planeeringujoonise kahele eksemplarile. Kooskõlastuskirjad lisada planeeringukausta.

Tabel. Kooskõlastuste kokkuvõtte

Kooskõlastav riigiasutus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas / lk	Märkused

Kooskõlastuste kokkuvõtte esitada tabelina (eespool soovituslik vormistusnäidis), kus näidata, millisel joonisel/millises kaustas kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev; märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi.

Kooskõlastatud detailplaneering esitada planeeringu korraldajale vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku läbiviimiseks paber kandjal ja elektroonilisel kujul (joonised pdf-formaadis, seletuskiri doc- ja pdf-formaadis, seletuskirja fail sisaldab skannitud kooskõlastuslehti, -kirju ja koostöö kinnitusi). Juhul, kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud

paranduste tõttu muutuvad planeeringu sisulised lahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

10. Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu

Vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab vallavalitsus. Planeeringu avalik arutelu viiakse läbi koos planeeringu koostajaga.

11. Detailplaneeringu vormistamine

Avaliku väljapaneku läbinud detailplaneering esitatada kehtestamiseks (sellele eelnevalt Tartu maavanemale järelevalveks) täiskomplektsena, s.t seletuskiri, joonised ja lisad paber kandjal (kooskõlastuslehed, -kirjad ja koostöö kinnitused jmt kooskõlastusdokumendid originaalallkirjadega) ja digitaalsena andmekandjal (joonised dwg- või dgn- ja pdf-formaadis, seletuskiri doc- ja pdf-formaadis, koostöö- ja kooskõlastuste kinnituste jmt planeeringuga seonduvate olulisemate menetlusdokumentide koopiad skannituna).

Kehtestatud detailplaneering esitada vallavalitsusele paber kandjal neljas eksemplaris, millest vähemalt ühe eksemplari koosseisus on esitatud originaalallkirjadega kooskõlastusdokumendid, ülejäänud eksemplaride koosseisus on esitatud koostöö- ja kooskõlastuste kinnituste jm planeeringuga seonduvate olulisemate menetlusdokumentide koopiad ja digitaalsena vähemalt 2 andmekandjal (joonised dwg- või dgn- ja pdf-formaadis, seletuskiri doc- ja pdf-formaadis, koostöö- ja kooskõlastuste kinnituste jm planeeringuga seonduvate olulisemate menetlusdokumentide koopiad skannituna)

Planeeringuala piirid ja asukohaplaan

