

OTSUS

Laeva

27. 06. 2006 nr 44

Detailplaneeringu algatamine ja
lähteülesande kinnitamine Kalda kinnistule

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p 4 ja OÜ Imera Kaubanduse avalduse alusel

Laeva vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kalda kinnistule detailplaneeringu koostamine, eesmärgiga ehitusõiguse määramine tööstuspargi, eramute ja korterelamute rajamiseks.
2. Kinnitada Kalda kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Viia läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna planeering võib avaldada mõju piirnevale Natura võrgustiku 2000 alale.
4. Volitada Laeva Vallavalitsust sõlmima leping Park 169 OÜ-ga (reg. nr 11261494, aadress Kastani 51-5, 50410 Tartu) detailplaneeringu koostamise kohta.
5. Teatada planeeringu algatamisest ja tutvustada algatatud planeeringu eesmäärke ajalehes "Postimees" ja valla infolehes "Vallakaja".
6. Informeerida Tartu maavanemat detailplaneeringu algatamisest.
7. Otsus jõustub selle teatavakstegemisest.
8. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest, esitades kaebuse Tartu Halduskohtusse halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras või vaide Laeva vallavolikogule haldusmentluse seaduses sätestatud korras.

Lilja Raimets
vallavolikogu esimees

Kalda kinnistu detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

OÜ Imera Kaubanduse (esindaja Illar Annuk) 23. 05. 2006 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kalda kinnistu kujundamine kaasaegseks äri- ja elamupargiks, kuhu on planeeritud rajada äri- ja tootmiskompleks (tööstuspark) ning selle vahetusse lähedusse kuni kahekorruselised üksikelamud ja kuni kolmekorruselised korterelamud.

Planeeringuga määratakse kruntide ehitusõigused, haljastuse põhimõtted, kommunikatsioonide asukohad. Planeeritava maa-ala, pindalaga 16.72 ha, asub Kärevere külas ja piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt'ga ja Kärevere-Kärkna mnt'ga. Andmed planeeringuala kohta:

1) Kalda kinnistu (kinnistu nr 4904), krundi omanik OÜ Imera Kaubandus. Krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa ja krundi pindala on 16.72 ha. Lähteülesanne on kehtiv 3 (kolm) aastat selle kehtestamisest.

3. Varem koostatud planeeringud

Laeva Vallavolikogu 05.07.2000 a otsusega nr 35 algatati "Laeva valla üldplaneeringu algatamine". Üldplaneeringut vastu ei võetud. Seega varem vastu võetud planeeringut Laeva vallas ei ole.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Planeeringuga esitada:

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- planeeritava ala piir, krundipiirid;
- krundi kasutamise sihtotstarbed;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitisluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- planeeringualal olevad või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed:

- anda lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja järgsed kruntide pindalad ning kasutamise sihtotstarbed).

4.4. Krundiehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarbed: äri-, tootmis- ja elumumaa. Anda ehitiste lubatud kasutamise otstarbed iga hoone kohta eraldi (tugineda majandus- ja kommunikatsiooni ministri 26. 11.2002. a. määrusele "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu").

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: 2...3 (sõltuvalt kinnistu sihtotstarbest).

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 20....40 % (sõltuvalt kinnistu sihtotstarbest).

4.4.4. hoonete suurim lubatud kõrgus: 8.0.....14.5 m (sõltuvalt kinnistu otstarbest).

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.

4.6. Tänavaa maalaad ja parkimiskorraldus, tuginedes Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhalbastus;

4.7.3. vajadusel kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.4. vertikaalplaneerimine;

4.7.5. puhkealade rajamise vajadus 8.5 %.

4.8. Ehitistevahelised kujad: vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

4.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad:

4.9.1. olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.9.2. planeeritavate hoonete tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad, põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, **reovesi** ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3. lubatud lahendused hoonete tehnovarustuse tagamiseks;

4.9.4. tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maalaad;

4.9.5. tehnovõrkude koondtabel.

4.10. Keskkonnamõjud planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs:

- lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

4.11. Arhitektuurinõuded ehitistele:

- lubatud korruselisus: 2...3 (sõltuvalt kinnistu sihtotstarbest);

- katusekalded: määrata planeeringuga;

- katusekatte materjal: määrata planeeringuga;

- välisviimistuse materjalid: kasutada esinduslikke välisviimistlusmaterjale;

- arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, planeeritav hoonestuse- ja krundistruktuur loogiline ja sobilik.

4.12. Servituutide ja avalikult kasutatavate maalaade vajaduse määramine.

4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: planeeringulahenduse väljatöötamisel tugineda Eesti standardile EVS 809-1:2002.

4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

4.15. Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning vallavolikogu on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

4.16. Planeeringu rakendamine.

5. Detailplaneeringu koosseis esitatavad kaardid ja joonised

5.1. Situatsiooniskeem.

5.2. Olemasolev olukord vastavalt p. 4.1., M 1: 500;

5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed vastavalt p. 4.2, M 1: 2000;

5.4. Planeeringu põhikaart vastavalt p. 4.3- 4.8. ja 4.9., 4.10., M 1: 500;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., 4.11., 4.13., M 1: 500;

5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 4.8., M 1: 500;

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500.

6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maalaala õiguslikul alusel maakasutajad ja teeb koostööd olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega.

7. Detailplaneeringu esitamine ja kooskõlastamine

Eskiislahendus esitada vallavalitsusele läbivaatamiseks. Laeva vallal puudub üldplaneering, seega määrab planeerimisseadusest tulenevalt maavanem kellega kooskõlastada detailplaneering. Detailplaneeringu projektile hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

7.1. Tartu maavanem.

Detailplaneering suunatakse pärast kooskõlastamist avalikule väljapanekule. Juhul, kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused on vajalik hankida uued kooskõlastused.

Lõplikult kooskõlastatud planeering esitatakse Laeva Vallavalitsusele.

8. Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab Laeva Vallavalitsus koos planeeringu koostajaga.

9. Detailplaneeringu kehtestamine

Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt planeerimisseadusele. Kehtestatud planeering esitatakse vallavalitsusele 4-as eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt DWG või DGN failina.