

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

Detailplaneeringu lähteseisukohad kirjeldavad planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid ning nõudeid, millega tuleb planeeringu koostamisel arvestada ja millele peab koostatav planeering vastama.

1. Planeeringuala ja selle mõjuala andmed

1.1 Planeeringuala ja selle mõjuala kirjeldus ja suurus:

1.1.1 Planeeritav maa-ala (planeeringuala) on Türi vallas Lokuta külas asuv Ausi katastriüksus (katastritunnus 83601:002:0016, suurus 3,03 ha, sihtotstarve maatulundusmaa) ning Jõe katastriüksuse 83601:002:2390 osa (ligikaudne pindala 350 m²), millele soovitakse planeerida üks detailplaneeringus kavandataivate kruntide veega varustamise alternatiiv.

1.1.2 Detailplaneering võib avaldada mõju planeeritava maa-ala vahetus naabruses asuva Eha katastriüksuse (83601:002:0641) osale ja avalikult kasutatavale Kaare tänavale. Kirjeldatud ala ligikaudse pindalaga 3000 m² moodustab detailplaneeringu mõjuala.

1.1.3 Planeeringuala ja detailplaneeringu mõjuala suurus kokku on ligikaudu 3,37 ha (tähistatud lisatud skeemil)

1.2 Maa-ala omand

Ausi kinnisasi on detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku omandis.

Jõe kinnisasi on eraomandis ja ei kuulu huvitatud isikule.

Detailplaneeringu mõjualal asuv Eha kinnisasi on eraomandis ja ei kuulu huvitatud isikule.

Kaare tänav asub praegu jätkuvalt riigiomandis oleval maal, mille Türi vald kavatseb taotleda munitsipaalomandisse transpordimaana.

2. Detailplaneeringu ülesanded

2.1 Kavandada Türi vallas Lokuta külas asuva Ausi kinnisasja (katastriüksus 83601:002:0016) osast kolme hoonestatava krundi moodustamine ning moodustataivate kruntide piiride määramine.

2.2 Määrata kruntide hoonestusalad.

2.3 Määrata kruntide ehitusõigus, sealhulgas kruntide kasutamise sihtotstarve, maksimaalne hoonete arv, kõrgus ja ehitusalune pindala.

2.4 Seada planeeritavatele ehitistele olulisemad ehituslikud tingimused ja arhitektuurinõuded, hoonete soovituslikud asukohtade ja muude detailplaneeringu koostamisel ilmnevad hoonestamist mõjutavad tingimused.

2.5 Seada kruntidele tingimused nende ehitiste ehitamiseks, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.

2.6 Kavandada kruntide veega varustamise lahendus (või mitu alternatiivset lahendust) ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude (sh puurkaev ja vajadusel selle sanitaarkaitseala) asukohad ning vajadusel servituutide asukohad.

2.7 Kavandada kruntidel tekkiva heitvee (reovesi ja sademevesi) ärajuhtimise, puhastamise või kogumise lahendus (või mitu alternatiivset lahendust) ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad.

2.8 Kavandada kruntide elektrienergiaga varustamise lahendus (või mitu alternatiivset lahendust) ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad.

2.9 Kavandada kruntide elektroonilise side ühendusega varustamise lahendus (või mitu alternatiivset lahendust) ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad.

- 2.10 Kavandada kruntidele kavandatavate hoonete kütmiseks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad (näiteks maaküttekollektor).
- 2.11 Kui kruntidele planeeritakse tehnovõrke, mis tuleb ühendada avalikult kasutatavate tehnovõrkudega, siis kavandada nende ühendamise asukohad.
- 2.12 Kavandada kruntide maa-alal asuva maaparandussüsteemi ehitiste ümberehitamise lahendus nii, et oleks tagatud alles jääva maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine, ning määrata maaparandussüsteemist tulenevad kitsendused.
- 2.13 Määrata planeeringualal asuvate või sinna kavandatavate avalikult kasutatavate tehnovõrkude asukohad, kaitsevööndid, servituudid ning vajadusel ehitamise või ümberehitamise tingimused.
- 2.14 Määrata kruntidelt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu asukohad ja liikluskorralduse põhimõtted.
- 2.16 Määrata kruntide haljastuse ja heakorra põhimõtted.
- 2.17 Määrata servituutide vajadus ja asukohad.
- 2.18 Määrata vajalikud ehitiste vahelised kujade ja kaitsevööndite ulatus.
- 2.19 Määrata kuritegevuse riske vähendavad tingimused.
- 2.20 Seada peamised keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

3. Detailplaneeringu koostamise eesmärgi vastavus kehtivale üldplaneeringule

Türi vallas Lokuta külas asuvale Ausi kinnisasjale on Türi Vallavolikogu 25. juuni 2009 otsusega nr 55 kehtestatud Türi valla üldplaneeringus kavandatud perspektiivne elamumaa ja ärimaa juhtfunktsioon (Türi valla üldplaneering kättesaadav <http://www.tyri.ee/public/files/Yldplaneering/>). Katastriüksuse praegu kehtiv sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringu algatamise ettepaneku kohaselt soovitakse detailplaneeringuga kavandada elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krundid osale senisest katastriüksusest. Kavandatavatest kruntidest ülejääva osa kasutamise otstarvet (maatulundusmaa) muuta ei soovita. Arvestades, et Türi valla üldplaneeringu kohaselt võib senise sihtotstarbe asemel määrata maaüksustele üldplaneeringus märgitud juhtotstarbele vastavaid sihtotstarbeid või kasutada maad senisel sihtotstarbel, vastab koostatav detailplaneering Türi valla üldplaneeringule.

4. Erinõuded, -tingimused ja piirangud detailplaneeringu koostamisel

- 4.1 Ausi katastriüksusel 83601:002:0016 asub maaparandushoiuala ja maaparandussüsteemi ehitise JÕE. Kruntide planeerimisel tuleb koostöös Põllumajandusametiga kavandada maaparandusehitise ümberehitamine nii, et planeeritavate ehitiste aluselt maalt maaparandusehitise likvideerimise korral jääb ülejäänud maaparandusehitise nõuetekohaselt funktsioneerima.
- 4.2 Detailplaneeringu algatamise ettepanekus on ühe alternatiivina ette nähtud planeeritavate kruntide veega varustamine Jõe katastriüksusel 83601:002:2390 asuvast puurkaevust. Praegu ei ole puurkaevule sanitaarkaitseala moodustatud ning seal kehtivad veevõtukoha hooldusnõuded, sest puurkaevust võetakse vett alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks (alus VeeS § 28 lg 3). Kui detailplaneeringus kavandatakse veevõttu puurkaevust rohkem kui ühe kinnisasja vajaduseks, siis kohaldub üldjuhul VeeS § 28 lg 2 p 1, mille kohaselt on puurkaevu sanitaarkaitseala 50 m. Arvestades puurkaevu asukohta, ei ole võimalik niisuguse ulatusega sanitaarkaitseala tagada. Vajalik on taotleda Keskkonnaametilt veehaarde sanitaarkaitsevööndi vähendamist 10 meetrile eeldusel, et puurkaevust võetakse vett alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks (VeeS § 28 lg 4 p 1).
- 4.3 Heitvee töötlemise kavandamisel arvestada asjaoluga, et planeeritavate kruntide maa-ala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.
- 4.4 Ausi katastriüksusel 83601:002:0016 asub Telia eesti AS-le kuuluv siderajatis ja selle kaitsevöönd, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada

5. Detailplaneeringu dokumendi koostamise nõuded

5.1 Detailplaneeringu joonised tuleb koostada topogeodeetilisele plaanile.

5.2 Topogeodeetiline plaan peab hõlmama Ausi katastriüksuse ja sellega piirneva ala ulatuses, mida võib koostatav detailplaneering mõjutada või mis võib mõjutada planeeringulahendust (näiteks Jõe katastriüksusel asuvast kaevust kruntide veega varustamiseks vajaliku tehnovõrgu asukoha maa-ala, Kaare tänav).

5.3 Koostatava detailplaneeringu põhijoonise mõõtkava peab olema M 1:1000. Nende planeeritavate kruntide kohta, kuhu kavandatakse hooneid, tuleb koostada joonised mõõtkavas 1:500.

5.4 Detailplaneeringu seletuskiri peab vastama Plans § 3 lõikes 3 sätestatud nõuetele.

5.5 Detailplaneeringu menetluses omakäeliselt antavad kooskõlastused tuleb koguda planeeringu põhijoonisele ja säilitada planeeringukaustas nr 1. Digitaalselt antavate kooskõlastuste kohta teha vastav märge põhijoonisele ning lisada digitaalselt antud kooskõlastuse väljatrükk planeeringukausta nr 1 ja digitaalselt antud kooskõlastus säilitada koos muude digitaalkujul vallale üle antavate planeeringudokumentidega.

5.6 Planeeringudokument (joonised ja seletuskiri) esitada vastuvõtmiseks paberkandjal ja digitaalselt (formaadid dwg või .dxf ja .pdf)

5.7 Pärast planeeringu kehtestamist esitada planeeringudokument ametiasutusele järgmiselt:

1) paberkandjal (kõidetud kaustad) 4 (neli) eksemplari. Nendest üks peab sisaldama omakäeliselt antud kooskõlastusi (p 5.5) originaalkujul ning neid sisaldav kaust peab kandma numbrit 1 ja märkust "sisaldab originaaldokumente". Teised eksemplarid võivad sisaldada kooskõlastuste ja nõusolekute koopiaid viitega originaali asukohale;

2) digitaalkujul CD-l või DVD-l (tekstiosa .pdf formaadis, joonised .dwg või .dxf ja .pdf formaadis).

5.8 Planeeringu koostamise käigus saadud ja loodud lisad, mis vastavad PlanS § 4 lõikes 4 sätestatud tunnustele, tuleb koguda ja esitada eraldi ühe toimikuna koos planeeringudokumentiga. Toimikus peavad sisalduma kõik lisad paberkandjal, välja arvatud digitaalselt koostatud või saadud dokumendid, mille maht on suur ning paberile trükkimine ebamõistlik. Viimasel juhul peab paberkandjal olema viide nende dokumentide asukohale digitaalsel andmekandjal ning lühike sisukirjeldus. Kõik lisad esitatakse ka digitaalkujul planeeringuga samal andmekandjal (p 5.7 ap 2).

6. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel ning detailplaneeringu kooskõlastamine

6.1 Detailplaneering tuleb koostada koostöös Põllumajandusametiga maaparandussüsteemi ümberehitamise osas.

Muud valitsusasutused, kellega tuleb koostööd teha, selgitatakse välja detailplaneeringu koostamise käigus vastavalt sellele, millised küsimused ja objektid detailplaneeringus käsitlemisele tulevad.

6.2 Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaastata järgmised isikud, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada:

Jõe katastriüksuse omanik.

Eha katastriüksuse omanik.

Telia Eesti AS

Elektrilevi OÜ

Muud kaastavad isikud selgitatakse välja detailplaneeringu koostamise käigus vasatvalt detailplaneeringus käsitletavatele küsimustele.

6.3 Detailplaneering tuleb kooskõlastada valitsusasutustega, kellega on planeeringu koostamise käigus tehtud koostööd.

6.4 Detailplaneeringu lahendus tuleb enne valitsusasutustele kooskõlastamisele esitamist kooskõlastada Türi Vallavalitsuse majandusosakonnaga.

7. Planeeringuala ja detailplaneeringu mõjuala asukoha skeem



- Planeeringuala piir
- Detailplaneeringu mõjuala piir

8. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku lisana esitatud taotletava planeeringulahenduse skeem

