

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja:

Aivar Saarma
Kaunase pst 82-1
Tartu

DP- 7- 2006

**Maramaa külas asuva Suuresilla maaüksuse (kü tunnus
79401:006:0380) ja lähiala detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Lähteülesande koostaja:
E. Klaassen
vallaarhitekt

Tartu vald 2006

Maramaa külas asuva Suuresilla maaüksuse (kü tunnus
79401:006:0380) ja lähiala detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE

Töö nr DP- 7- 2006

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Suuresilla maaüksuse omanik Aivar Saarma. Algatamise taotlus nr DP 7 laekus 31.01.2006.a.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul Planeerimisseaduse § 13 sätestatud tingimustele vastav isik.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on jagada maaüksus kruntideks ja määrata ehitusõigused kuni nelja uue elamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks ning anda lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele. Lisaks planeerida alale Tartu Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga `Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed` ette nähtud sadam või randumiskoht.

Planeeringuala suurus on ca 12.5 ha, planeeringuala piirid on näidatud joonisel lisas 1.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Suuresilla** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0380);
- omanik- Aivar Saarma;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 12,14ha.
- Lisaks jääb planeeringualasse Suuresilla kinnistuga külgnev kohaliku tee maa-ala.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Maramaa külas asuvate Orujõe, Taaralehe, Taaraoru ja Taaraveere maaüksuste detailplaneering (algatatud Tartu Vallavalitsuse 8.02.2006.a korraldusega nr 39);

Tartu valla ehitusmäärus;

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering `Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed`;

Tartu maakonnaplaneeringu `Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused`;

Tartumaa maakonnaplaneering.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan. Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega.

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi olemasolev kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda ja seotust kontaktvööndi olemasoleva/planeeritud keskkonnaga.

Kontaktvööndi analüüsimisel arvestada Maramaa külas asuvate Orujõe, Taaralehe, Taaraoru ja Taaraveere maaüksuste detailplaneeringuga kavandatut.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir ja maaüksuste piirid (sh naabermaaüksuste piirid vähemalt 20m ulatuses väljaspool planeeritavat maaüksust);
- 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

Olemasoleva maaüksuse baasil moodustada:

- kuni viis väikeelamumaa sihtotstarbega krunti suurusega alates 1 ha;

Emajõe kaldaala planeerida avalikult kasutatavaks (mitte moodustada elamumaa krunte veepiirini), näha ette kaldaalal kulgeva avalikult kasutatava matkaraja asukoht.

- transpordimaa krunt avalikult kasutatava juurdepääsutee tarvis;
- vajadusel tootmismaa krunt/krundid tehnorajatistele;
- maatulundusmaa sihtotstarbega krunt metsaala tarvis;
- tootmismaa krunt sadama tarvis või üldmaa krunt randumiskoha planeerimisel.

Anda maakasutuse koondtabel.

5.4. Kruntide ehitusõigus

- kruntide kasutamise sihtotstarbed- väikeelamumaa, transpordimaa, tootmismaa, maatulundusmaa ja üldmaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- kolm (1 põhihoone ja 2 abihoonet);

Planeeringus fikseerida, et väikeelamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ühe elamu ehitamine. Graafilises materjalis fikseerida elamu soovituslik asukoht.

- ehitiste kasutamise otstarbed- määrata planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- 400m²;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- harja kõrgus max 8.5m maapinnast.

Planeeringus anda suurim ja vähim lubatud hoone (elamu ja abihoone) kõrgus.

Planeeringu koosseisu lisada geoloogiliste uuringute andmed. Uuringute tulemustest lähtuvalt anda täpsustavad tingimused uusehitiste rajamiseks.

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga määrata ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalad siduda kruntide piiridega.

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

- tee maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused (ristprofiil);

Teekoridori laiuseks planeerida min 11m. Tee maa-ala koosseisu planeerida haljastatavaid alasid. Vajadusel korrigeerida olemasoleva kohaliku tee teekoridori laiust. Lahendada sadevete ärajuhtimine. Teealade planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 ja projekteerimise tasemest hea.

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- tee kõrgusarvud iseloomulikes kohtades, mida hilisemal projekteerimisel aluseks võetakse;
- liikluskorralduse põhimõtted (sh sadamaala/raudteemiskohaga seonduv);
- parklate asukohad, planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2003 tulenev parkimisnormatiiv äärelinna kohta. Parkimine lahendada oma krundil.

Tuua välja avalikku kasutusse planeeritud maa-alad, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel. Määrata tee kaitsevööndi ulatus.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata säilitatav ja likvideeritav haljastus (sh kõrghaljastus);

Säilitada maksimaalses mahus olemasolevat kõrghaljastust. Vastavalt Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule `Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed` tuleb Emajõe äärne ala kuni lammimuldade piirini ette näha metsastatavaks maksimaalses võimalikus ulatuses.

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhalbastus;

Haljastatud ala osakaal elamumaa krundil min 60% krundi pindalast.

- määrata heitlehiste ja igihaljaste puude ja põõsaste osakaal;
- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- määrata kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;
- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine);
- planeeringus fikseerida info Emajõe veeseisude kohta (min/max).

5.8. Ehitistevahelised kujad

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

- olemasoleva olukorra kirjeldus;

- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee ärajuhtimine, soojaravustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
 - lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;
- Võimalusel lahendada veevarustus ja kanalisatsioon tsentraalsena arvestades Orujõe, Taaralehe, Taaraoru ja Taaraveere maaüksuste detailplaneeringuga kavandatud.
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
 - tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
 - tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud- maht meetrites).

5.10. Keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Määrata jäätmekäitluse korraldamine. Hinnata olemasoleva maaparandussüsteemi olukorda ja anda tingimused edaspidiseks tegevuseks. Planeeringulahenduse rakendamiseks ei tohi kaasneda veerežiimi muutused ebasoodsas suunas planeeringualal ega kontaktvööndi maaüksustel.

5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

5.12. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

- lubatud korruselisus- elamutel kuni 2, abihoonetel 1;
- katusekalded- vahemik määrata planeeringuga;
- harjajoone suund- määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- lahendada planeeringuga, anda lubatavad katuste tüübid;
- katusekatte materjalid- lahendada planeeringuga, lähtuda välisviimistluse materjalidest, elamutele anda max 3 erinevat materjalitüüpi;
- välisviimistluse materjalid- lahendada planeeringuga, elamutele anda max 3 erinevat materjalitüüpi;

Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine. Anda hinnang palkmaja püstitamise võimaluse kohta.

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

Hoonete asukoha ja arhitektuursete tingimuste määramisel anda terviklik miljöösse sobiv kontseptsioon, mis arvestaks Emajõe lähedusega ja hoonete vaadeldavusega jõe poolt.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata realservituutide ja isiklike servituutide seadmise vajadus.

5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.16. 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.

5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Täpsustada planeeringuga.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Täpsustada planeeringuga.

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Täpsustada teede, üldkasutatavale alale kavandatud haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee ärajuhtimissüsteemi ning muude tehnovõrkude väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

Planeeringus sätestada, et planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnedele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

Planeeringu rakendamise ossa märkida tingimus, et enne ei väljastata kasutuslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja –rajatised.

Planeeringu mahus esitada tee nime ja kruntide aadressite ettepanek.

5.20. Lähtetingimuste muutmine

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

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000;
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 5000;
3. Olemasolev olukord M 1: 1000;
4. Planeeringu põhijoonis M 1:1000;
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1: 1000;
6. Tehnovõrkude planeering M 1: 1000;
7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3D joonis.

Vajadusel võib esitada täiendavaid jooniseid/kaarte, kõik detailplaneeringu kaardid peavad olema selged ja arusaadavad.

7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad ning teeb koostööd teiste asjast huvitatud isikutega (planeeritava maa-ala naaberkinnistute omanikega). Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

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

Kui detailplaneeringu kooskõlastamise ajaks puudub vallal kehtiv üldplaneering, tuleb kooskõlastuste vajadus määrata maavanemal. Kui detailplaneeringu kooskõlastamise ajaks on vallal olemas kehtiv üldplaneering, tuleb detailplaneering kooskõlastada:

- Tartumaa Päästeteenistusega;
- Veeteede Amet;
- Tartu Maaparandusbüroo;
- Tartumaa Keskkonnateenistusega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata, millisel joonisel/leheküljel kooskõlastus asub, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja nimi ja ametinimi. Kooskõlastused võtta kahele planeeringu eksemplarile.

Juhul kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

9. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering vormistada soovitatavalt Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkidega. Maakasutuse sihtotstarbed esitada Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995.a määruses nr 36 `Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused` sätestatud korra alusel. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed määrata majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määruse nr 10 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu` alusel.

Planeeringu kaust panna kokku vastavalt lähteülesandele. Materjalide järjestus esitada järgnevalt:

- tiitelleht;
- planeeringu seletuskiri;
- graafiline materjal e kaardid;
- lisad (algatamise otsus, lähteülesanne, algatamise taotlus, kirjavahetus, tehnilised tingimused ja muud planeeringuga seotud dokumendid).

Kõik kausta kuuluvad lehed sh joonised, kirjavahetuse koopiad ja muud planeeringuga seotud dokumendid nummerdada ja vastav numeratsioon esitada sisukorras.

10. Detailplaneeringu avalikustamine

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt Tartu valla ehitismääruses ning Planeerimisseaduses sätestatud korrale.

Planeering esitada Tartu Vallavolikogule vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kahes eksemplaris.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavolikogule kehtestamise korraldamiseks 4 eksemplaris paber kandjal (sh 2 originaaleksemplari) ja kogu planeering digitaalsel kujul CD-l (joonised pdf, dgn ja dwg failina, tekstiline materjal doc failina).