



TARTU VALLAVALITSUS

Registriindeks 75006486

KORRALDUS

Kõrveküla

12. märts 2008 nr 107

Kõrveküla alevikus asuva Männiku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine

Reet Ploom on 20.02.2008.a esitanud avalduse Kõrveküla alevikus paikneva Männiku maaüksuse detailplaneeringu algatamiseks. Planeeringu eesmärgiks on jagada maaüksus kaheks väikeelamumaa sihtotstarbega krundiks, määrata jagamise teel tekkinud uuele hoonestamata krundile ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks ning anda lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringu eesmärgid on kooskõlas avaliku väljapaneku läbinud Tartu valla üldplaneeringu ettepanekuga.

Planeeringuala ulatus on ca 0.3 ha.


Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimese tervist või kultuuripärandit. Planeeritaval alal ei asu teadaolevalt kaitsealuseid objekte.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, Planeerimisseaduse §3, §9, § 10 lg 1, lg 5, lg 6, lg 7, §12 lg 1 Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §35 lg 1 ja Tartu valla ehitusmääruse alusel Tartu Vallavalitsus

korraldab:

1. Algatada **Kõrveküla alevikus asuva Männiku maaüksuse ja lähiala detailplaneering.**
2. Kinnitada **Kõrveküla alevikus asuva Männiku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.***
3. Planeeritava ala piir määrata vastavalt lähteülesande lisale. Kui planeeringu koostamise käigus selgub, et kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või -rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, siis laiendatakse planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat võrguühendust.
4. Lubada **Kõrveküla alevikus asuva Männiku maaüksuse ja lähiala detailplaneering** koostada lihtsustatud korras.
5. Mitte algatada **Kõrveküla alevikus asuva Männiku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.**
6. Korraldus jõustub planeeringu algatamise taotlejale teatavakstegemisest.

7. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Aivar Soop
Vallavanem
*Lisa Tartu vallavalitsuses



Eve Kallas
Vallasekretär

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja:

Reet Ploom
Kõrveküla
Tartu vald
Tartumaa

DP- 2- 2008

**Kõrveküla alevikus asuva Männiku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2008

Kõrveküla alevikus asuva Männiku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

Töö nr DP- 2- 2008

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Reet Ploom. Algatamise taotlus laekus Tartu vallavalitsusele 20.02.2008.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 kaheks väikeelamumaa sihtotstarbega krundiks, määrata jagamise teel tekkinud uuele hoonestamata krundile ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks ning anda lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala ulatus on ca 0.3 ha, planeeringuala skeem on näidatud joonisel lisas 1. Vastavalt Planeerimisseadusele tuleb vajadusel planeeringuala ulatust laiendada kuni olemasolevate võrguühendusteni.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- Männiku maaüksus (katastriüksus nr 79403:002:0099);
- omanik- Reet Ploom;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% väikeelamumaa;
- pindala- 2577m².
- Lisaks jääb planeeringualasse osaliselt Männiku maaüksusega külgnevate teede ala.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla ehitismäärus;

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;

Avaliku väljapaneku läbinud Tartu valla üldplaneering;

Koostamisel olev Kõrveküla alevikus asuva Matto maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0471) ja lähiala detailplaneering.

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, 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 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 tiheasustuskeskkonnaga.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir ja maaüksuste piirid (sh naabermaaüksuste piirid vähemalt 20m 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

Olemasoleva maaüksuse baasil moodustada 2 väikeelamumaa sihtotstarbega krunti.

Anda maakasutuse koondtabel.

5.4. Kruntide ehitusõigus

- kruntide kasutamise sihtotstarbed- väikeelamumaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- hoonestamata krundil kuni kolm (1 üksikelamu ja 2 abihoonet);

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

- ehitiste kasutamise otstarbed- üksikelamu ja majapidamisabihoone;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil- 250m²;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- harja kõrgus max 8.5m maapinnast.

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

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

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

- tee maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide kirjeldus ja laiused (ristprofiil);
- Tealade planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 ja projekteerimise tasemest hea.
- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
 - krundile 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;
 - parkimiskorraldus, krundi 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;
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

- 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).

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, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

Näha ette liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga, lokaalsete süsteemide planeerimine uute hoonete varustamiseks keelatud.

- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
- tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud- maht meetrites).

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

Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

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

Vajadus puudub.

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

Vajadus puudub.

5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

- lubatud korruselisus- elamutel kuni 2, abihoonetel 1;

Hoonete põhimahu korruselisus fikseerida konkreetse arvuna, mitte anda vahemikuna. Kahekorruselise hoone puhul peab teine korrus olema katusealune korrus.

- katusekalded- põhimahul 30° -45°.
- harjajoone suund- elamu põhimahu katuseharja suund määrata paralleelselt külgneva sõidutee kulgemise suunaga;
- katuse tüüp- viilkatus;
- katusekatte materjalid- katusekivi, bituumen-sindel või plekk, määratleda ka värvitoonid, lubatud kuni 2 erinevat värvitooni;
- välisviimistluse materjalid- lubatud kivi, krohv ja puitlaudis ning nimetatud materjalide koos kasutamine;

Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning ümarpalkmaja ehitamine.

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

Arhitektuurinõuete seadmisel arvestada kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlusega.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel realservituutide ja isiklike servituutide seadmise vajadus.

5.15. Vajaduse korral riigikaitselise 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, haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee ärajuhtimissüsteemi ning muude tehnovõrkude väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega.

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

5.20. Lähtetingimuste 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: 2000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500;
4. Planeeringu põhikaart koos tehnovõrkudega M 1:500;
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

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

7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasja omaniku ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad ning teeb koostööd teiste asjast huvitatud isikutega (naaberkinnistute omanikud). 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:

- Lõuna- Eesti Päästkeskusega.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 22 tuleb lihtsustatud korras koostatud detailplaneering kooskõlastada planeeritava krundi ning naaberkruntide omanikega.

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

9. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering vormistada soovitavalt Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingimärkidega. 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;
- lisad (algatamise korraldus, lähteülesanne, algatamise taotlus, kirjavahetus, tehnilised tingimused ja muud planeeringuga seotud dokumendid).

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

10. Detailplaneeringu avalikustamine

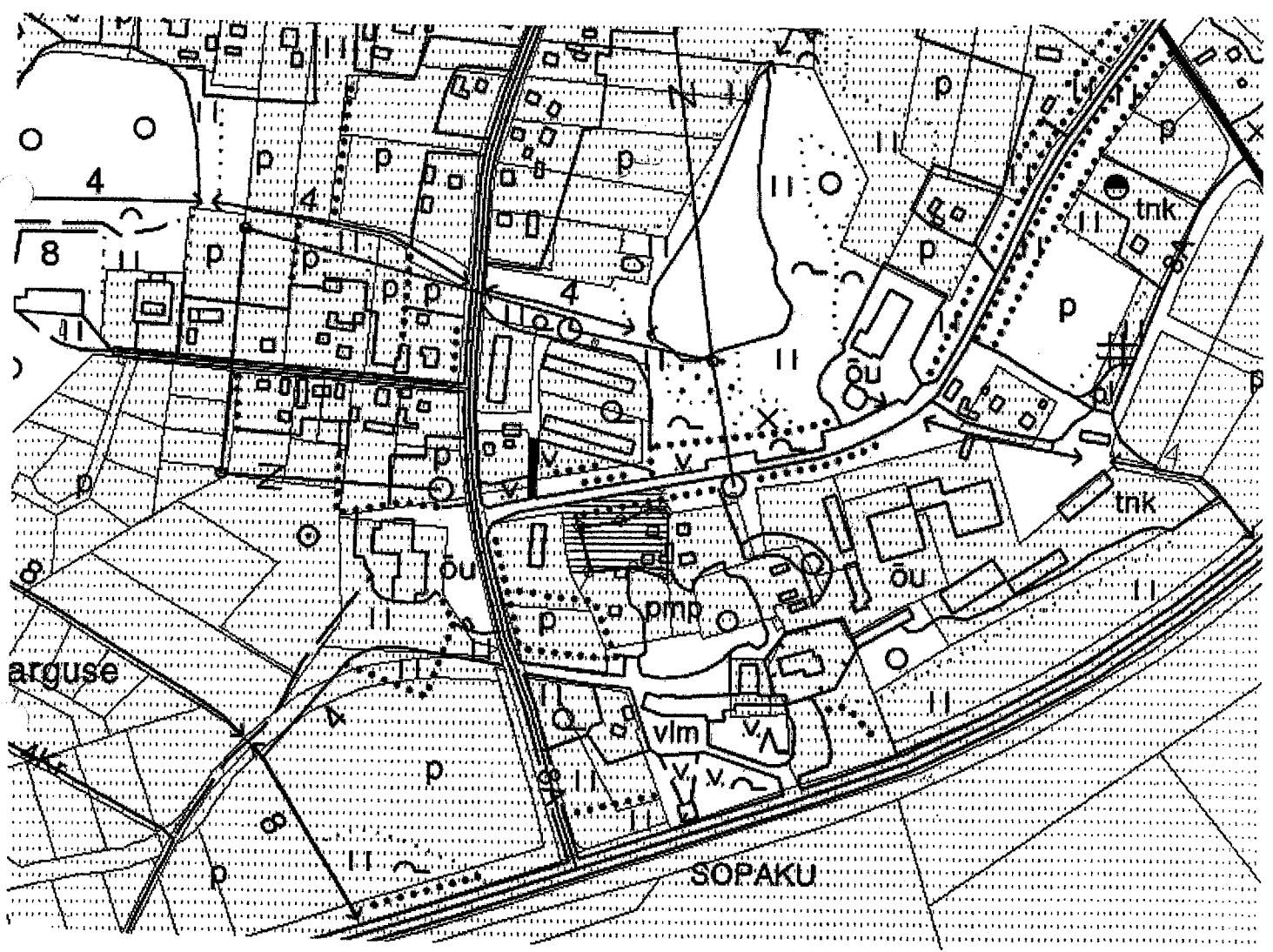
Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala kinnisasjade omanikud, elanikud ja teised huvitatud isikud. Planeerimisseaduse § 22 lg 1 alusel loobub vallavalitsus Planeerimisseaduse § 18- §21 sätestatud planeeringu avalikustamise nõudest ning asendab selle planeeritava krundi ja naaberkruntide omanike kooskõlastusega.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamiseks 4 eksemplaris paberkandjal (sh 2 originaaleksemplari) ja kogu planeering digitaalsel kujul CD-I (joonised pdf, dgn ja dwg failina, tekstiline materjal doc failina).

Lisa 1
Planeeringuala skeem
M 1:5000

 planeeritav ala





TARTU MAVALITSUS

Tartu Vallavalitsus
Kõrveküla
60501 TARTUMAA

Tele 02.04.2008

Meie 7.04.2008 nr 9-2/812

Kooskõlastuste määramine Tartu vallas Kõrveküla alevikus asuva
Männiku maauksuse ja lähiala detailplaneeringule

Tuginedes planeerimisseaduse § 17 lg 3 p 2 määrán:

Tartu vallas Kõrveküla alevikus asuva Männiku maauksuse (79403:002:0099) ja lähiala
detailplaneering vajab kooskõlastamist:

- a. Lõuna- Eesti Päästkeskusega;
- b. Maa- ametiga.

Planeerimisseaduse § 16 lõige 1 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse
planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ja elanikud ning teised huvitatud isikud.

Lugupidamisega

Tõnu Vesi
maasekretär
maavanema ülesannetes

Margus Hendrikson 730 5254; margus.hendrikson@tartumaa.ee

TARTU MAVALITSUS TARTU MAVALITSUS TARTU MAVALITSUS TARTU MAVALITSUS

Riia 15
51010 Tartu

Tel. 730 5200
Faks 730 5201
mv@tartumaa.ee