

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja:

Sirje Soosaar  
Luha 4-12  
50703 Tartu  
Tel: 507 2071, ssoosaar@hotmail.ee

DP- 6- 2015

**Tila külas asuva Kolmnurga maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0072) ja  
lähiala detailplaneeringu  
LÄHTEÜLESANNE**

**Tila külas asuva Kolmnurga maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0072) ja lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE**

**Töö nr DP- 6- 2015**

**1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Sirje Soosaar. Algatamise taotlus laekus Tartu vallavalitsusele 17.12.2014.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 kaaluda Kolmnurga maaüksuse jagamist elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramist elamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks anda lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on u 1,5 ha. Planeeritav tegevus on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga. Vastavalt Planeerimisseadusele tuleb vajadusel planeeringuala ulatust laiendada kuni olemasolevate võrgühendusteni.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- Kolmnurga (kü tunnusega 79403:002:0072);
- omanik- Herki ja Sirje Soosaar;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 13706 m<sup>2</sup>;

Lähiala

**4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid**

Tartu valla ehitusmäärus;  
Tartu valla arengukava;  
Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;  
Tartu valla üldplaneering;

**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, planeeritud ja varemplaneeritud liiklusskeem, juurdepääs krundile, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda ja seotust kontaktvööndi alaga.

### **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);
- 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**

- Lahendada planeeringuga;
- Planeeritava krundi pindala min 1500 m<sup>2</sup>
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

### **5.4. Kruntide ehitusõigus**

- krundi kasutamise sihtotstarve- elumumaa, transpordimaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- hoonestamata krundil 3 hoonet (1 üksikelamu ja 2 abihoonet);
- ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed- üksikelamu (11101), abihoone (12744);
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil- kuni 20% krundi pindalast kuid mitte rohkem kui 400 m<sup>2</sup>;
- elamu suurim lubatud kõrgus- katuseharja kõrgus kuni 8,5m maapinnast;
- abihoone suurim lubatud kõrgus- katuseharja kõrgus kuni 6,0m maapinnast.

### **5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele**

- lubatud korruselisus- põhihoonel kuni 2 maapealset korrust (teine korrus katusealune) ja abihoonel 1 korrus;
- katusekalde- määrata detailplaneeringuga (katusekalde määramisel arvestada, et katusekalde vahemik ei tohi olla suurem kui 15 kraadi ning vähim lubatud katusekalle on 15 kraadi);
- katuseharja kulgemise suund: risti või paralleelselt planeeritava teega;
- katuse tüüp- elamul viilkatus või kelpkatus, abihoonetel viilkatus või kelpkatus;
- katusekatte materjal- katuseplekk (kiviprofiil või klassik profiil), -kivid;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning palkmaja ehitamine;
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- sokli kõrgus kuni 60 cm.

Arhitektuurinõuete seadmisel arvestada kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlusega. Uue hoone lahendus peab sobituma olemasoleva hoonestusega. Anda tingimused muude ehitiste (kasvahoone, grillinurk jmt) paigutamiseks.

### **5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Detailplaneeringuga määrata ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusala planeerimisel arvestada planeeritava tee kaitsevööndiga – 10m, teistest külgedest arvestada tuleohutuskujaga. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamise keelatud.

#### **5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- krundile tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- parkimiskorraldus, krundi planeeritava kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.
- Planeeringuga näha ette kohalike teede äärde reservmaaalad perspektiivsete teelaienduste tarbeks (min 1m).

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

#### **5.8. 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 vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- määrata kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;
- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine).

#### **5.9. Ehitistevahelised kujud**

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

#### **5.10. 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 hoonete varustamiseks on keelatud.

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

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

Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

Planeeringu koosseisus esitada(koostada) ekspertarvamus, kus on kaalutletud keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust. Sellekohane eelhinnang tellida vastavat kompetentsi omavalt isikult või ettevõttelt.

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

Määrata planeeringuga.

### **5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Vajadus puudub.

### **5.14. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel realservituutide ja isiklike servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipiis vältida servituutide määramise vajadusest.

### **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 Vabariigi kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu rakendamise ossa märkida tingimus, et enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsused (minimaalselt killustikaluseni), tehnovõrgud ja – rajatised. Servituutide planeerimise korral vajalik enne ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus.

### **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 ja maakasutus M 1: 2000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500;
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500;
5. Planeeringu tehnovõrkude joonis M 1:500
6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

## **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 (naaberkinnistute omanikud). Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

## **8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks**

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

Detailplaneering kooskõlastada:

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline büroo;
- Tehnovõrkude valdajatega;
- Planeeritava juurdepääsutee maaomanikud

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

## **9. Detailplaneeringu vormistamine**

Maakasutuse sihtotstarbed esitada Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a määruses nr 155 `Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord` sätestatud korra alusel. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed määrata majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012.a määruse nr 78 `Ehitise kasutamise otstarvete loetelu` alusel.

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

- tiitelleht;
- planeeringu seletuskiri (seletuskirja ülesehitus vastavalt detailplaneeringu lähteülesandele);
- planeeringu joonised;
- lisad (algamise korraldus, 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 Planeerimisseaduses sätestatud korrale.

Planeering esitada Tartu Vallavalitsusele 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).

Lisa 1  
Planeeritava ala skeem

