

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja:

Andrei Vallimets, Tatiana Zaikova
Vallimetsa 11, Lombi küla
Tartu vald
Tel: 516 8900, andrval@hotmail.com

DP- 11- 2015

**Lombi külas asuvate Vallimetsa tänav, Vallimetsa tn 9 ja 11
maaüksuste detailplaneering
LÄHTEÜLESANNE**

Lombi külas asuvate Vallimetsa tänav, Vallimetsa tn 9 ja 11 maaüksuste detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

Töö nr DP- 11- 2015

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on Andrei Vallimets ja Tatiana Zaikova. Algatamise taotlus laekus Tartu vallavalitsusele 08.04.2015.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 muuta kehtivat Karopeetri, Vallimetsa, Tõrvalille ja Saarelille maaüksuste ning lähiala detailplaneeringut Vallimetsa tn 9, Vallimetsa tn 11 ning Vallimetsa tänav maaüksuste osas. Planeeringuga nähakse ette Vallimetsa tn 9 ja 11 ning Vallimetsa tänav krundi piiride muutmist. Nimetatud muudatus toob kaasa varemplaneeritud hoonestusalade muudatuse. Planeeringuga nähakse ette kruntide uued hoonestusalad. Muus osas jäävad kehtima Lombi külas asuvate Karopeetri, Vallimetsa, Tõrvalille ja Saarelille maaüksuste ning lähiala detailplaneeringuga määratud tingimused.

Planeeritava ala pindala on 13831 m². Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Vastavalt Planeerimisseadusele tuleb vajadusel planeeringuala ulatust laiendada kuni olemasolevate võrguühendusteni.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Vallimetsa tn 9** (kü tunnus 79403:002:1481);
- omanik- Tatiana Zaykova;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2194 m²;

- nimi- **Vallimetsa tn 11** (kü tunnus 79403:002:1482);
- omanik- Andrei Vallimets;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2106 m²;

- nimi- **Vallimetsa tänav** (kü tunnus 79403:002:1476);
- omanik- Tatiana Zaykova;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 1896 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla ehitusmäärus;
Tartu valla arengukava;
Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;
Tartu valla üldplaneering;
Lombi külas asuvate Karopeetri, Vallimetsa, Tõrvalille ja Saarelille maaüksuste ning lähiala detailplaneering.

Käesoleval hetkel kehtib planeeringualal Karopeetri, Vallimetsa, Tõrvalille ja Saarelille maaüksuste ning lähiala detailplaneering. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub nimetatud detailplaneering kattavas planeeringuala ulatuses kehtetuks.

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

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

- Planeeringuga uusi krunte ei moodustata, toimub olemasolevate krundipiiride muutmine.
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

5.4. Kruntide ehitusõigus

- kruntide kasutamise sihtotstarbed- elamumaa, transpordimaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- hoonestatud krundil säilib olemasolev ning hoonestamata krundil kuni 2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone);

- ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed- üksikelamu (11101), abihoone (12744);
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil- hoonestatud krundil säilib olemasolev, hoonestamata krundil kuni 300m²;
- elamu suurim lubatud kõrgus- hoonestatud krundil säilib olemasolev, hoonestamata krundil kuni 8,5m maapinnast. Planeeringuga anda ka lubatud vähim kõrgus;
- abihoone suurim lubatud kõrgus- hoonestatud krundil säilib olemasolev, hoonestamata krundil katuseharja kõrgus kuni 5,0m maapinnast.

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

- lubatud korruselisus- põhihoonel kuni 2 maapealset korrust (teine korrus katusealune e ärklikorrus) ja abihoonel 1 korrus;
- katusekalded- elamul 30-45 kraadi, abihoonel 25-45 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: elamu põhimahul paralleelselt Vallimetsa tänava kulgemise suunaga, abihoonel paralleelselt või risti elamu katuseharja kulgemise suunaga;
- katuse tüüp- elamul viilkatus või kelpkatus, abihoonetel viilkatus või kelpkatus;
- katusekatte materjal- katuseplekk (kiviprofiil või klassik profiil), -kivid;
- katusekatte värvid- must, tumehall või pruun;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning ümarpalkmaja ehitamine;
- kohustuslik ehitusjoon- määrata detailplaneeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- sokli kõrgus kuni 60 cm.

Arhitektuurinõuete seadmisel arvestada kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlesega. Uue hoone lahendus peab sobituma olemasoleva hoonestusega.

Anda tingimused muude ehitiste (kasvuhooone, grillinurk jmt) paigutamiseks.

5.6. 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 krundi piiridega.

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 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.

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;

Haljastusega kaetud ala osakaal krundil min 20% krundi pindalast (5% krundi pindalast kõrghaljastus).

- 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 kujad

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, soojarvarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
- tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud – maht meetrites.

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

Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

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

Määrata planeeringuga.

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

Vajadus puudub.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmise vajadus. Üldprintsibis 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 Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele 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 ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsused, 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 M 1: 2000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500;
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500;
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 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 tehnovõrgu omanike/ valdajate ja naaberkinnistute omanikega 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 Päästkeskus;
- Tehnovõrkude valdajad;

Kooskõlastused/ kirjalikud seisukohad võtta vastavatele joonistele. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte, kus näidata, millisel joonisel 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 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 (vastavalt lähteülesandele);
- graafiline materjal e kaardid;
- lisad (algatamise 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 Vallavalikogule 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
Planeeringuala skeem

