

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja:

Innar Lätti

DP-7-2018

Tila külas asuva Koidu tn 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2018

Tila külas asuva Koidu tn 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

Töö nr DP-7-2018

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Innar Lätti.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul vastavalt planeerimisseaduses sätestatule on planeerija geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistritasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isik või isik, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Koidu tn 7 maaüksuse (kü tunnus 79401:001:0686) sihtotstarbe muutmist elamumaaks ning ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb lahendada planeeringuala haljastus, heakord, juurdepääsuteed, parkimiskorraldus ja varustamine tehnovõrkudega. Planeeringualasse hõlmatakse Koidu tn 7a maaüksus (kü tunnus 79401:001:0687), et lahendada olemasoleva ärihoone parkimiskorraldus ning vajadusel muuta Koidu tn 7a krundi piire Koidu tn 7 krundi arvelt. Koidu tn 7a krundi ehitusõigus planeerida vastavalt maa-alal kehtivale detailplaneeringule.

Planeeringu kehtestamisega muutub olemasolev kehtiv Koidu maaüksuse osaala II etapi ja lähiala detailplaneering Koidu tn 7 ja 7a kruntide osas kehtetuks.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Koidu tn 7** (katastriüksus nr 79401:001:0686);
maakasutuse sihtotstarve- 100% üldkasutatav maa;
pindala- 2812 m².
- nimi- **Koidu tn 7a** (katastriüksus nr 79401:001:0687);
maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
pindala- 940 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;

Tartu valla üldplaneering;

Tartu Vallavolikogu 27.02.2008 otsusega nr 14 kehtestatud Tila külas asuva Koidu maaüksuse osaala II etapi 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, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.tartu.ee).

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud 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 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);
- 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

- näidata moodustatavate kruntide piirid
- esitada maakasutuse koondtabel

5.4. Kruntide ehitusõigus

Koidu tn 7

- krundi kasutamise sihtotstarve- üksikelamu maa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- 2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind- 300 m²;
- hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus- põhihoone katuseharja kõrgus kuni 8,5 m, abihoone katuseharja kõrgus kuni 6,5 m.

Koidu tn 7a

- krundi kasutamise sihtotstarve- kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa
- hoonete suurim lubatud arv krundil- 1 hoone;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind- 150 m²;
- hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus- 8,5 m

Määrata ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

- lubatud korruselisus- elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus (elamul lubatud ka maa-alune korrus), ärihoonel kuni 2 korrust;
- katusekalded- elamu põhimahul 30-45°, abihoonel võib olla ka madalama kaldega katus; ärihoonel 25-40°.
- katuseharja kulgemise suund: risti või paralleelne teemaaga piirneva krundipiiriga. Elamu abihoone katusehari võib olla elamuga paralleelselt või risti.
- katuse tüüp- viilkatus, kelpkatus, lisamahtudel ka madalkatus;
- katusekatte materjal- rullmaterjal, katuseplekk või -kivi;
- katusekatte värvid- must, tumehall, pruun või punane;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv (ka kombineeritult).

Lubamatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Lubatud on nelikantpalk, kui ei kasutata üleulatuvaid nurgaseotisi. Lubamatud on erksad, intensiivsed ja „ultra” – värvitoonid. Soovitav on kasutada hoonete juures pastelseid toone.

- kohustuslik ehitusjoon- Koidu tn 7 krundil 8 m kaugusel Koidukiire tänava poolsest krundipiirist; Koidu tn 7a krundil kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.
- +/- 0.00 sidumine- määrata planeeringuga.

5.6. Kruuntide 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.

Anda tingimused muude ehitiste (kasvahoone, varikatus, grillinurk jmt) paigutamiseks krundile.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

- planeeringualasse jääva teemaa (tänav) tähistamisel arvestada kehtivas detailplaneeringus toodud lahendusega (elementide kirjeldus ja parameetrid).
- tähistada jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- juurdepääsude asukohad krundile, lubatavad pöörded teealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud; Juurdepääs Koidu tn 7 krundile Koidukiire tänavalt, Koidu tn 7a juurdepääs Koidu tänavalt säilib.
- tee kõrgusarvud iseloomulikes kohtades, mida hilisemal projekteerimisel aluseks võetakse;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimiskorraldus, krundi planeeritava kasutusotstarbe ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega. Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimismormatiiv. Olemasoleva ärihoone parkimiskorralduse lahendamisel arvestada reaalse väljakujunenud vajadusega. 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;

Hinnata olemasoleva kõrghaljastuse väärtust ja säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus.

- 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 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 sademevee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

Näha ette liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga.

- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipis vältida servituutide määramise vajadust.

5.13. 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.

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

Täpsustada planeeringuga.

5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Täpsustada planeeringuga.

5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Täpsustada tehnovõrkude väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega.

5.17. 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 joonised

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.

7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad. 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.

Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline büroo;
- Tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata kooskõlastatav instants, kooskõlastuse asukoht, kooskõlastuse kuupäev kooskõlastaja nimi ja ametinimi ning märkused.

9. Detailplaneeringu vormistamine

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

- tiitelleht;
- planeeringu seletuskiri;
- planeeringu joonised;
- lisad (algatamise taotlus, algatamise korraldus, lähteülesanne, 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 kogu mahus digitaalsel kujul bdoc (joonised pdf, dgn ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberkandjal ühes eksemplaris.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja kogu planeering digitaalsel kujul bdoc (joonised pdf, dgn ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina).

Lisa 1
Planeeritava ala skeem

