

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja:

Kelli Bendeliani

DP-5-2019

Vahi alevikus asuva Nõmmiku tn 21 maaüksuse detailplaneering

LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2019

Vahi alevikus asuva Nõmmiku tn 21 maaüksuse detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

Töö nr DP-5-2019

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Kelli Bendeliani.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algamise 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 Nõmmiku tn 21 maaüksuse (kü tunnus 79401:001:0473, 100% elamumaa, 9206 m²) jagamist kaheks krundiks ning ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb lahendada planeeringuala haljastus, heakord, juurdepääsuteed, parkimiskorraldus ja varustamine tehnovõrkudega.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega tunnistatakse Tartu Vallavalitsuse 07.10.2015 korraldusega nr 459 kehtestatud Nõmmiku tn 21 ja 23 maaüksuste detailplaneering kehtetuks.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

nimi- **Nõmmiku tn 21**

katastriüksuse nr 79401:001:0473

maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;

pindala- 9206 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;

Tartu valla üldplaneering;

Tartu Vallavalitsuse 27.05.2010 korraldusega nr 156 kehtestatud Vahi külas asuva Nõmmiku asumid 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 maatüksuste piirid (sh naabermaatüksuste piirid vähemalt 20m ulatuses väljaspool planeeritavat ala);
- planeeritava ja naabermaatüksuste 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

Kruntide planeerimisel arvestada, et moodustatavad krundid oleksid korrapärase kujuga ning järgiksid piirkonnas väljakujunenud maakasutuse põhimõtteid.

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve- üksikelamu maa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- 3 hoonet (1 üksikelamu ja 2 abihoonet);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind-400 m²;
- hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus- põhihoone katuseharja kõrgus kuni 8,5 m, abihoone katuseharja kõrgus kuni 5 m.

Käsitleda kuni 20 m² suuruste väikeehitiste (kasvuhoone, varikatus, grillinurk jmt) ehitamise tingimusi.

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);
- katusekalded- elamu põhimahul 30-45°, abihoonel 20-45°;
- 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- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- 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- vajadusel määrata detailplaneeringuga, arvestades piirkonnas varasemalt väljakujunenud hoonestuspõhimõtteid.
- +/- 0.00 sidumine- määrata planeeringuga.

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. Hoonestusala siduda krundi piiridega.

Anda tingimused alla 20 m² suuruste väikeehitiste (kasvuhoone, varikatus, grillinurk jmt) paigutamiseks krundile.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

- tähistada jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- tähistada juurdepääsude asukohad krundile, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;

- parkimiskorraldus, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega. Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimisnormatiiv. Parkimine lahendada oma krundil.

Vajadusel planeerida ja ehitada Nõmmiku tänava sõidutee pikendus kuni mõlema planeeritud krundi juurdepääsuni.

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 sademevee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- 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 ning vajadusel muud keskkonnatingimused.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kehtivate servituutide ning määrata vajadusel täiendav 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

Arvestada elektripaigaldise ja riigimaantee kaitsevöönditega. Muud kitsendused täpsustada planeeringu koostamisel.

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 või 1:5000;
3. Olemasolev olukord M 1:500 või 1:1000;
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega M 1:500 või 1:1000;
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ning olemasolevate või kavandatavate tehnoõrkude omanikud või valdajad. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

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

Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Maanteeametiga;
- Tehnoõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte, 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/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina).

Ruumiandmete importimiseks Tartu valla planeeringute registrisse, peavad importimiseks esitatavad ruumikujud asuma .dgn/.dwg failis vastava nimega kihtidel (layer) ja olema kujutatud joonobjekti või pindobjekti geometriaga. Ühel kihil peavad asuma ainult ühe nähtusklassi imporditavad objektid, kuid samale kihile võib lisada ka mitte imporditavaid objekte, millel pole imporditava objekti geometria ja kihi nime kombinatsiooni (nt hatch ja text tüüpi element).

Planeeringute registrisse imporditavad ruumikujud on:

1) planeeringuala piir (pindobjekt), 2) planeeritud krundid (pindobjekt), 3) hoonestusalad (pindobjekt), 4) ehitusjooned (joonobjekt), 5) suurim lubatud ehitisealne pind (pindobjekt), 6) teeservituudi vajadus (pindobjekt), 7) tehnovõrgu servituudi vajadus (pindobjekt).

Joonis 1. Planeeritava ala skeem
(Alusjoonis: Maa-ameti geoportaal)

