

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja:

Vahur Pärna

DP-7-2019

**Tila külas asuva Pärna maaüksuse (kü tunnus 79401:001:0389)
detailplaneering**

LÄHTEÜLESANNE

**Tila külas asuva Pärna maaüksuse (kü tunnus 79401:001:0389)
detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Töö nr DP-x-2019

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Vahur Pärna.

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 eesmärk on kaaluda Pärna maaüksuse (kü tunnus 79401:001:0389, 100% elamumaa, 8683 m²) jagamist kaheks krundiks ning uuele hoonestamata krundile ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb lahendada planeeringuala haljastus, heakord, juurdepääsuteed, parkimiskorraldus ja varustamine tehnovõrkudega. Planeeringuala suurus on ca 0,9 ha.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega tunnistatakse Tartu Vallavalitsuse 20.05.2015 korraldusega nr 233 kehtestatud Tila külas asuva Pärna maaüksuse detailplaneering kattuvast osast kehtetuks.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

nimi - **Pärna**
katastriüksuse tunnus - 79401:001:0389
maakasutuse sihtotstarve - 100% elamumaa;
pindala - 8683 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu Vallavolikogu 24.05.2018 vastu võetud määrus nr 16 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“.
- Tartu Vallavalitsuse 20.05.2015 korraldusega nr 233 kehtestatud Tila külas asuva Pärna maaüksuse detailplaneering

5. Lähtesisukohad 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 kontaktvööndiga.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

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

- krundi kasutamise sihtotstarve- üksikelamu maa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- hoonestamata krundil 3 hoonet (1 üksikelamu ja 2 abihoonet), hoonestatud krundil vastavalt kehtivale detailplaneeringule.
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – hoonestamata krundil 300 m², hoonestatud krundil vastavalt kehtivale detailplaneeringule
- hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus- põhihoonel kuni 8 m, abihoonetel kuni 6 m

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

Määrata ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- 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
- katusekatte materjal- vastavalt kehtivale detailplaneeringule;
- katusekatte värvid- vastavalt kehtivale detailplaneeringule;
- välisviimistluse materjalid- vastavalt kehtivale detailplaneeringule;

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- määrata vajadusel detailplaneeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- põhimõtted vastavalt kehtivale detailplaneeringule.

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

- määrata krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid;
- hoonestusalad siduda krundipiiridega.

Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on põhihoonete püstitamine keelatud, kuid vajadusel fikseerida abihoone kavandamiseks krundipiirile lähemale kui 4 m, kui on olemas naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek. Antud tingimus ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes.

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 teealalt 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 parkimismormatiiv. Parkimine lahendada oma krundil.

Kaaluda võimalust krundile juurdepääsu rajamiseks Jalaka maaüksuse (kü tunnus 79401:001:0390) pikenduse kaudu.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga tuleb määrata nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks arvestades järgmist:

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

Kaaluda võimalust lahendada veevarustus Toominga maaüksusel (kü tunnus 79401:001:0392) asuva olemasoleva puurkaevu baasil.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Määrata jäätmekäitluse korraldamine ning vajadusel muud keskkonnatingimused.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kehtivate servituutidega ning määrata vajadusel täiendav servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipiibis 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

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 kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed M 1:2000 või 1:5000;
3. Olemasolev olukord M 1:500 või 1:1000;
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega 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 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:

- Päästeametiga
- 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 paber kandjal ühes eksemplaris.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kahes eksemplaris paber kandjal 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 geomeetriaga. Ühel kihil peavad asuma ainult ühe nähtusklassi imporditavad objektid, kuid samale kihile võib lisada ka mitte imporditavaid objekte, millel pole imporditava objekti geomeetria 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 ehitisealune pind (pindobjekt), 6) teeservituudi vajadus (pindobjekt), 7) tehnovõrgu servituudi vajadus (pindobjekt).

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

