

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud:

Meelis Helbre
Merike Lühka
Urmas Helbre

DP-13-2019

**Saadjärve külas asuva Ööbiku maaüksuse (kü tunnus 79402:001:0771)
detailplaneeringu
LÄHTESEISUKOHAD**

Saadjärve külas asuva Ööbiku maaüksuse (kü tunnus 79402:001:0771) detailplaneeringu LÄHTESEISUKOHAD

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on Meelis Helbre, Merike Luihka ja Urmas Helbre.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on kaaluda Ööbiku maaüksusele ehitusõiguse määramist kolme üksikelamu ja abihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks ning sihtotstarbe muutmist elamumaaks. Lisaks tuleb planeeringuga anda lahendus ka liikluskorraldusele, haljastusele, heakorraale ja tehnovõrkudega varustamisele. Liikluskorralduse lahenduse planeerimiseks on vajalik lisaks Ööbiku maaüksusele kaasata planeeringualasse ka osa külgneva kohaliku tee maa-alast.

Planeeringuala pindala on ca 3,5 ha.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- Ööbiku maaüksus (kü tunnus 79402:001:0771);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 3,35 ha.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla üldplaneering;
- Planeeringu koostajal järgida kõiki õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

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).

Geodeetilisele alusplaanile tuleb kanda olemasoleva maaparandussüsteemi elemendid. Et olemasolevad, 1972.a koostatud teostusjoonised ei ole piisava täpsusega ning tegemist on olulise kollektoreesvooluga, tuleb teostada uuringud, et selgitada välja ja kanda alusplaanile drenaažikollektori täpne plaaniline ja kõrguslik asend. Koostatud geodeetiline alusplaan esitada Põllumajandusametile.

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade.

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);
- planeeritavate 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

Ei planeerita.

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve – EP-üksikelamumaa;

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarve vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete suurim lubatud arv alal- kuni 3 üksikelamut ja iga üksikelamu juurde kuni 2 abihoonet;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala- üksikelamu koos 2 abihoone ehitisealune pind kokku võib olla kuni 350 m² (sh üksikelamu kuni 200 m², abihoone kuni 100 m²), planeeritava ala hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kokku 1050 m²;
- hoonete suurim lubatud kõrgus – katuseharja kõrgus kuni 8,5 m (planeeringus anda kõrgus absoluutkõrgusena).
- hoonete suurim lubatud sügavus- anda planeeringuga.

Arvestades ala maastikulist tundlikkust, tuleb krundi planeeritud hoonestusala anda võimalikult täpselt (arvestades erinevate vaadete/kõrguste analüüsi).

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- kuni 2;
- katusekalde- katusekalde vahemik täpsustatakse planeeringu käigus, katusekalde vahemik võib olla kuni 15 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: paralleelselt või risti külgnevate teede kulgemise suunaga;
- katuse tüüp- määrata planeeringuga;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- määrata planeeringuga;
- kohustuslik ehitusjoon- ei ole vajadust määrata;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeritavate hoonete arhitektuurne lahendus (sh ehitusstiil, maht ja väljanägemine, õueala konfiguratsioon) peab olema sarnane ja sobituma piirkonna üldiste ehitustavadega, kuid planeeritavat hoonestust ei tohiks samas rajada ka koopiatena või sama projekti alusel.

5.6. Kruntide hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga määrata ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooned. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Määrata ära ka teiste ehitiste (varjualused, kasvuhooned, mänguväljakud jne) ja ehitisluba mittenoeldavate hoonete rajamise tingimused.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused;
- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted;

Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimisnormatiiv. Parkimine lahendada omal krundil. Planeeringu koostamisel arvestada Maanteeameti 26.02.2019 kirjas nr 15-2/19/5871-2 toodud tingimustega.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- määrata piirete materjal, kõrgus, tüüp;
- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine).

Planeeringus tuleb anda põhimõtteline haljastuslahendus (kõrg- ja madalhaljastuse asukohad, lubatud kõrgused ja haljastuse rajamise keelualad vaadete tagamiseks).

5.9. Ehitistevahelised kujad

Hoonestusala 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);

Eelistada tehnovarustuse ühist lahendust, mitte igal majapidamisel oma süsteemi loomist.

- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-ala;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

Detailplaneeringus kajastada informatsioon olemasoleva maaparandusehitise kohta. Kui planeeringuga soovitakse luua ehitisi või rajatisi, mis seavad ohtu drenaažikollektori ja koos sellega kogu maaparandusehitise edasise toimimise, tuleb planeeringus ette näha drenaažikollektori rekonstrueerimine. Projekteerimistingimused drenaažikollektori rekonstrueerimisprojekti koostamiseks taotleda Põllumajandusametilt. Drenaažikollektor tuleb rekonstrueerida enne maa-ala sihtotstarbe muutmist.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus.

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

Planeeringusse sätestada tingimus, et planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Täpsustada planeeringu elluviimise etapid ja realiseerimise teostajad.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000;
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 5000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500 või M 1:1000;
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500 või M 1:1000;
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis (visualiseering).

Planeeringulahenduse visualiseering peab kajastama tõepärastelt, milline olukord maastikul välja näeb kui antud planeeringulahendus täies mahus või ka osaliselt ellu viiakse. Oluline on esitada visualiseeringu juures Mullavere-Saadjärve teelt avanevaid erinevaid vaatesuundasid planeeringualale. Visualiseeringuga tuleb näidata piirkonda laiemalt, et saaks hinnata kavandatud tegevuse mõjusid ümbritsevale maastikule.

Vajadusel võib esitada täiendavaid jooniseid, kõik detailplaneeringu joonised 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.

8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

Detailplaneering esitada digitaalselt (pdf) ja paberkaustana enne kooskõlastamist põhilahenduse läbivaatamiseks ning lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering kooskõlastada:

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline büroo;
- Keskkonnaamet;
- Maanteeamet;
- Põllumajandusamet;
- Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste/koostöö kokkuvõte, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja nimi.

Juhul kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Tartu Vallavolikogu on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteseisukohad muutmisele.

9. Detailplaneeringu vormistamine

Planeeringu kaust panna kokku vastavalt:

- tiitelleht;
- planeeringu seletuskiri;
- planeeringu joonised;
- lisad (algatamise otsus, lähteseisukohad, algatamise taotlus, kirjavahetus, tehnilised tingimused ja muud planeeringuga seotud dokumendid kronoloogilises järjekorras).

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.

Detailplaneeringu eelnõu (eskiisi) avalikustamine (avalik väljapanek ja arutelu) on kohustuslik.

Planeering esitada Tartu Vallavolikogule vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kogu mahus digitaalsel kujul bdoc (joonised pdf ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberkandjal ühes eksemplaris.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavolikogule kehtestamiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja kogu planeering digitaalsel kujul bdoc (joonised pdf ja 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;
- 2) planeeritud krundi piir;
- 3) planeeritud hoonestusala;
- 4) planeeritud maksimaalne hoone maht;
- 5) kohustuslik ehitusjoon;
- 6) servituudi vajadusega ala.

Lisa 1
Planeeritava ala skeem

