

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Business Capital OÜ

DP-13-2019

Tila külas asuva Rähni maaüksuse detailplaneering

LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2019

Tila külas asuva Rähni maaüksuse detailplaneering LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Business Capital OÜ juhatuse liige Henrik Antsov.

2. Detailplaneeringu koostaja

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 algatamise eesmärk on laiendada Rähni tänava üksikelanute piirkonda piki Murisoo peakraavi äärt, jagada Rähni maaüksus (kü tunnus 79403:002:1455) elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata planeeritavatele kruntidele ehitusõigused üksikelanute ja abihoonete püstitamiseks. Lahendada tuleb ka piirkonna ühine rekreatsiooniala. Lisaks anda lahendus planeeringuala haljastusele (sh tänavahaljastus), heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringulahendus peab tagama funktsionaalselt ja arhitektuurselt tervikliku lahenduse (sh haakuvuse varemplaneeritud Rähni tn elamupiirkonnaga).

Planeeringuala suurus on ca 3,5 ha.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub Rähni maaüksus keskuse maa maakasutuse juhtfunktsiooniga alal. Keskuse maa juhtfunktsiooniga alal on lubatud arendada nii elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa kui nimetatud funktsioonide kombinatsioone.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

nimi – **Rähni kü**;
katastriüksuse tunnus – 79403:002:1455;
maakasutuse sihtotstarve - 100% maatulundusmaa;
pindala – 34 931 m².

Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla üldplaneering;

Tartu valla arengukava;

Kobrulehe ja lähiala detailplaneering kehtestatud 13.08.2008;

Kobrulehe maaüksuse lähiala detailplaneering kehtestatud 04.04.2012;

Rähni osaala ja lähiala detailplaneering kehtestatud 15.10.2008.

Planeeringud on kättesaadavad:

<https://gis.tartuvald.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=69f663cd259347279e4420478e748c8e>

Planeeringu koostajal järgida kõiki kehtivatest õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

4. 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 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

- planeeritava krundi pindala: üksikelamu krundi suurus min 1500 m², üldkasutatava rekreatsiooniala osa min 10%;
- näha ette transpordimaa krundid planeeritavatele teedele. Planeeritud teed tuleb määrata avalikult kasutatavaks. Teekoridoride laiused peavad võimaldama standardikohast teelade projekteerimist ja ka hilisemat hooldust;
- näha ette hoonete vahelisele alale üldkasutatava haljasala asukoht koos mänguväljakuga; mänguväljaku asukoht siduda jalakäijate liikumisteedega;
- anda maaskautuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

5.4. Krundi ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve – EP- üksikelamu maa (elamumaa), HP-haljasala maa (üldkasutatav maa), LT- tee ja tänava maa (transpordimaa);

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete suurim lubatud arv krundil – kuni 2 hooned (sh 1 põhihoone ja 1 abihoone);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil: 300 m² (kui planeeritakse suuremaid krunte kui 1500 m², võib maksimaalne ehitisealune pind ulatuda 350 m²). Maksimaalne ehitisealune pind ei või olla suurem kui 20% krundi pindalast.
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoone kõrgus kuni 8,5 m maapinnast, abihoone kõrgus kuni 6 m;
- hoonete suurim lubatud sügavus: lahendatakse planeeringuga.

Planeeringus lahendada ka kuni 20 m² suuruste ehitisealuse pinnaga mitteehtusloa kohustuslike hoonete-rajatiste (näit prügimaja) püstitamise tingimused.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus – põhihoonel kuni 2 maapealset korrust, abihooned lubatud 1-korruselistena;
- katusekalded - põhimahul 30-45°, abihoone võib olla madalama kaldega;
- katuseharja kulgemise suund – paralleelselt või risti ehitusjoonega;
- katuse tüüp- viilkatus või kelpkatus;
- katusekatte materjal - määrata planeeringuga, arvestada olemasolevate hoonetega sobivust;

- katusekatte värvid - määrata planeeringuga, arvestades olemasolevate hoonetega sobivust;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv (ka kombineeritult) või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal;
- kohustuslik ehitusjoon – 7 m kaugusel Rähni tn äärselt piirist (kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema kas elamu või abihoone domineeriv seinamaht);
- +/- 0.00 sidumine - määrata planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse arhitektuuriga elamupiirkonna kujunemise.

5.6. Kruuntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga määrata ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Kavandatavad ehitusloakohustuslikud hooned peavad paiknema planeeritaval hoonestusalal. Planeeringus fikseerida võimalus abihoone kavandamiseks krundipiirile lähemale kui 4 m kui on olemas naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek. Antud tingimus ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes.

Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Hoonestusala rajada arvestades kehtivaid piiranguid Murisoo peakraavi osas planeeringuala põhjaosas.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

- tähistada jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- tähistada juurdepääsude asukohad kruntidele, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatud laiused;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- tee kõrgusarvud iseloomulikes kohtades, mid hilisemal projekteerimisel aluseks võetakse;
- parkimiskorraldus, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega. Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimismatiiv. Parkimine lahendada oma krundil.
- Rähni tänava planeerimisel arvestada eelnevalt planeeritud tänavakoridori elementide laia ja jaotusega.

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).

Haljastusega kaetud osakaal hoonestatud krundil min 30% krundi pindalast.

5.9. Ehitistevahelised kujud

Hoonestusala ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujusid.

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;

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osas ei ole lubatud lokaalsed lahendused. Teha koostööd piirkonna vee-ettevõtjaga. Arvestada Rähni maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringus planeerituga.

- 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 servituutidega 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

Kitsendused täpsustada planeeringu koostamisel.

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

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isiku(te)ga enne planeeringu kehtestamist realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

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.

5. 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 tehnovõrkudega M 1:500 või 1:1000;
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

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

7. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

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

Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Põllumajandusametiga.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste/koostöö kokkuvõtte, kus näidata kooskõlastatav instants, kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastaja nimi ja ametinimi ning märkused.

8. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 1.1-1/50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

9. 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 ja .dwg failina, tekstiline materjal .doc ja .pdf failina) ja paberkandjal ühes eksemplaris.

10. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja kogu planeering digitaalsel kujul bdoc (joonised pdf, 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 ehitisealne pind (pindobjekt), 6) teeservituudi vajadus (pindobjekt), 7) tehnovõrgu servituudi vajadus (pindobjekt).

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

