

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Meander Kinnisvara OÜ

DP-1-2020

Kõrveküla alevikus asuvate Liiva tn 5 ja 5a maaüksuste detailplaneering

LÄHTEÜLESANNE

Kõrveküla alevikus asuvate Liiva tn 5 ja 5a maaüksuste detailplaneering LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Meander Kinnisvara OÜ juhatuse liige Karl Jakobson.

2. Detailplaneeringu koostaja

Vastavalt planeerimisseaduses sätestatule on planeerija geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistristasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isik või isik, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda planeeritavate Liiva tn 5 ja Liiva tn 5a maaüksuste baasil kuni kolme elumumaa krundi moodustamist ja kruntidele ehitusõiguste määramist ridaelamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeerida ka üldkasutatav puhkeala koos põhimõttelise lahendusega. Lisaks anda lahendus planeeringuala haljastusele (sh tänavahaljastus), heakorrale juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringulahendus peab tagama funktsionaalselt ja arhitektuurselt tervikliku lahenduse.

Planeeringuala suurus on *ca* 1,3 ha.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub maaüksus keskusemaa juhtfunktsiooniga alal. Keskuse maa juhtfunktsioon on üldplaneeringujärgselt vastavalt detailplaneeringus täpsustatavale arengusuunale kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioon.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

nimi – **Liiva tn 5** ;

katastriüksuse tunnus –79401:001:0484;

maakasutuse sihtotstarve - 100% elumumaa;

pindala – 9006 m².

nimi- **Liiva tn 5a**;

katastriüksuse tunnus –79601:001:0820;

maakasutuse sihtotstarve -100% ärimaa;

pindala – 1422 m².

Osaliselt jääb planeeringualasse ka Liiva tänav ja Pärna tänav.

Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla üldplaneering;

Tartu valla arengukava;

Ehituse kinnistu detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 22.03.2006 otsusega nr 42)

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 naaber maaüksuste 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

- Lahendada planeeringuga.
- Planeeritavate kruntide pindalad: ühe ridaelamu krundi pindala min 2000m², üldkasutatava maa krundi pindala min 10%;
- Planeeritavate hoonete juurde kavandada üks terviklik mänguväljak (välistada tuleb iga ridaelamuboksi juurde oma mänguväljaku ehitamine).
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

5.4. Krundi ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve – ER-ridaelamu maa, HP-haljasala maa.

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete suurim lubatud arv krundil – lahendada planeeringuga. Kui igale ridaelamule moodustatakse eraldi krunt, on krundile lubatud anda ehitusõigus kuni kahele hoonele- ühele ridaelamule ja reeglina ühele abihoonele (näiteks panipaigad koos autovarjualusega). Kui ühel krundil paikneb mitu ridaelamut, tuleb iga ridaelamu juurde näha võimalus ka abihoone püstitamiseks. Võimalikku prügimaja käsitleda rajatisena, prügimaja võib olla kõigi hoonete peale ühine. Planeeringus lahendada ka teiste kuni 20 m² suuruste ehitisealuse pinnaga mitteehtusloa kohustuslike hoonete-rajatiste püstitamise tingimused.
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil: mitte rohkem kui 30% krundi pindalast;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – kuni 8,5 m maapinnast, abihoonetel kuni 6 m maapinnast;

- hoonete suurim lubatud sügavus: lahendatakse planeeringuga.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus – ridaelamutel kuni 2 maapealset korrust, abihoonetel 1 korrust;
- katusekalded - põhimahul 0-20°;
- katuseharja kulgemise suund – lahendada planeeringuga;
- katuse tüüp – lamekatus, kaldkatus, viilkatus;
- katusekatte materjal - määrata planeeringuga, arvestada keskkonda sobivust;
- katusekatte värvid - määrata planeeringuga, arvestada keskkonda sobivust;
- välisviimistluse materjalid – krohv, puit, klaas, metall, kivi (ka kombineeritult) või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine. Planeeritavate hoonete fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud;
- kohustuslik ehitusjoon – määrata planeeringuga, arvestada keskkonda sobivust;
- +/- 0.00 sidumine - määrata planeeringuga.

Anda tingimused muude ehitiste (kasvuhooone, grillinurk jmt) paigutamiseks.

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga määrata ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hoonelaiendust. Kavandatavad ehitusloakohustuslikud hooned peavad paiknema planeeritaval hoonestusalal.

Hoonestusala siduda krundi piiridega.

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. Planeeritavatele hoonetele sõidukitega põhijuurdepääs näha ette Pärna tänavalt (hilisemad elamute aadressid Pärna tn järgi);
- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatud laiused. Näha ette Pärna tänava äärde võimaliku perspektiivse jalgte rajamise võimalus.
- liikluskorralduse põhimõtted; parkimiskorraldus, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega. Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimisnormatiiv. Kogu hoonet teenindav parkimine (sh külaliste parkimine) tuleb lahendada oma krundil. Näha ette ka jalgrataste parkimiskohad.

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;

Haljastusega kaetud ala osakaal krundil min 35% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal peab olema 10% haljastatavast alast. Näha ette täiendavat kõrghaljastust sh parklate liigendamiseks.

- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- määrata kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;

Ei ole lubatud piirata iga ridaelamuboksi juurde kuuluvat maa-ala kogu ulatuses aiaga. Krundist osa ala peab jääma ilma vaheaedadeta. Ehitatavad aiad peavad ulatuma sama kaugemale kõigil boksidel. Kui töötatakse edasi algatamise taotlusega koos esitatud kavandiga

(ühine rekreatsiooniala on planeeritava ala keskosas ja kõigist hoonetest on tagatud jalakäijate juurdepääs), on lubatud bokse piiratud kogu ulatuses.

- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine).

Liiva tänava ääres paiknev väärtuslik haljastus on ette nähtud säilitada maksimaalses mahus.

5.9. Ehitistevahelised kujud

Hoonestusala ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritava hoone 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 (Tartu Veevärk AS).

- 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

Täpsustada teede, haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee ärajuhtimissüsteemi ning muude tehnovõrkude väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isiku(te)ga enne planeeringu kehtestamist realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.

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;
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500;
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.

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 vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 1.1-1/50.

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

