

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Expowill OÜ

DP-3-2021

**Tila külas asuvate Käänu tn 16, 18, 20, 22, 24 ja Kangroserva maaüksuste
ning lähiala detailplaneeringu**

LÄHTEÜLESANNE

Tila külas asuvate Käänu tn 14, 16, 18, 20, 22, 24 ja Kangroserva maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Expowill OÜ esindaja Marti Nurmine.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on muuta hetkel kehtivaid detailplaneeringuid suurendades olemasolevaid Käänu tänava elamumaa kruntide pindalasisid ning planeerida Kangroserva maaüksusele lisaks kolm elamumaa krunti. Planeeritavatele elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigused üksikelamute ning abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 1,5 ha.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad maaüksused väikeelamumaa maakasutuse juhtfunktsiooniga aladel, mille all mõistetakse ühepere- ja ridaelamu ning paariselamu maad kompaktse hoonestusega aladel. Alale võib planeerida elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Käänu tn 14** (kü tunnus 79403:002:1119);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1296 m²;

- nimi- **Käänu tn 16** (kü tunnus 79403:002:1120);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1172 m²;

- nimi- **Käänu tn 18** (kü tunnus 79403:002:1121);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1288 m²;

- nimi- **Käänu tn 20** (kü tunnus 79403:002:1122);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1301 m²;

- nimi- **Käänu tn 22** (kü tunnus 79403:002:1123);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1305 m²;

- nimi- **Käänu tn 24** (kü tunnus 79403:002:1124);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1297 m²;

- nimi- **Kangroserva** (kü tunnus 79403:002:1162);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 7020 m².

Lisaks jääb planeeringualasse osa Käänu tänava maa-alast.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;

Tartu valla üldplaneering;

Jäätmehoolduseeskiri;

Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);

Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 15.11.2006 otsusega nr 221) Planeering on saadaval: http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2006_10/

Tila külas asuva Väike-Söödi maaüksuse detailplaneeringu ja Tila külas asuva Kangro maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 28.02.2007 otsusega nr 25) Planeering on saadaval: http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2004_19/

Käänu tänavale koostatud erinevad infrastruktuuri projektid.

Planeeringu koostajal on kohustus 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 tehnoõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.tartu.ee).

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähikümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda ja seotust kontaktvööndi alaga.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

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

- Kruntimine lahendada planeeringuga. Moodustada üksikelumumaa sihtotstarbega (EP) krundid; tee ja tänava maa krundid (LT).

- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarbed – elamumaa, transpordimaa;
Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.
Arvestades kehtivate planeeringute alusel juba moodustatud kruntide suurustega piirkonnas (1200-1300m²) on Tartu Vallavalitsuse hinnangul võimalik kaaluda käesoleva planeeringuga krundi suurust alla 1500m². Käänu tänava äärsete kruntide suurused lubatud min 1200 m², planeeritavate Kangroserva maaüksuse üksikelamu krundi min suurus 1500 m².

Üldplaneeringu järgi tuleb 10% planeeritavast alast ette näha üldkasutatava maana. Võttes arvesse, et kehtiva detailplaneeringu järgselt on Pihlaka tn 21 ette nähtud kogu ala teenindav suurem haljasala, siis tuleb detailplaneeringu rakendamise osas ette näha antud planeeringu arendaja poolt Pihlaka tn 21 avaliku ruumi panustamine (minimaalselt avaliku puhkeala vertikaalplaneerimise tööde teostamine ja kõrghaljastuse rajamine).

- hoonete suurim lubatud arv krundil – kuni 2 ehitusloakohustuslikku hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone);
- hoonete kasutamise otstarbed – üksikelamu, abihoone;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – Käänu tänava äärsetel kruntidel kuni 300m², Kangroserva maaüksuse kruntidel kuni 350m²;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- üksikelamutel kuni 6 m maapinnast, abihoonetel kuni 4 m;
- hoonete suurim lubatud sügavus.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- üksikelamutel 1 korrus, abihoonetel 1 korrus;
- katusekalded- 0-10 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: paralleelselt või risti külgnevate tänavate kulgemise suunaga;
- katuse tüüp- kaldkatuse, lamekatuse;
- katusekatte materjal ja värvid- rullmaterjal kiltkivipuistel (helehall-hall), katusekivi või plekkmaterjal (hallid ja tumepruunid toonid);
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovitavalt kombineeritult) ja muud kvaliteetsed nõuetele vastavad välisviimistluse materjalid. Keelatud katmata ümarpalk lahendused; vastavalt kehtivale detailplaneeringule on lubatud toonid valgest hallini ning heledad pastelsed toonid;
- kohustuslik ehitusjoon- Käänu tänava ääres 10m;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse ning lähipiirkonna olemasolevate hoonetega kokkusobiva piirkonna kujunemise. Planeeringu koostamisel arvestada hetkel kehtivates detailplaneeringutes välja toodud arhitektuurilist kontseptsiooni.

5.6. Kruntide hoonestusala määramine

Hoonestatud kruntidel määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 20 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused;

Teekoridori laiust mitte planeerida alla 10 m.

Transpordimaa planeerida kuni Helmika tn 3 maaüksuseni, et tagada juurdepääs perspektiivsele üldkasutatavale alale, nii sõidukitele kui jalakäijatele.

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;

- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine: parkimine lahendada krundisiseselt ja võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimisnormatiiv;
- tuua välja avalikku kasutusse planeeritud tee maa-alad. Käänu tänava osas võtta aluseks koostatud projektlahendus sh hoonete kõrguse ja kruntide vertikaalplaneerimise nõuete osas lähtuda tee projektis toodud vertikaalplaneerimist.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus või planeeritud põhimõtted;
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus või planeeritud põhimõtted;

Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 40% krundi pindalast (kõrghaljastuse osakaal min 10%).

Krundi piiridele võib rajada piirdehekke kõrgusega 1,5 meetrit.

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

Vastavalt kehtivale planeeringule ei tohi piirete kõrgus ületada 1.2 meetrit, ning tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvad. Külgmiste piiretena võib kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga.

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

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);

Planeeritavate tehnovõrkude lahenduste osas arvestada Käänu tänavale koostatud tehnovõrkude projektidega.

Kuna planeeritav ala on kaetud olemasoleva drenaaživõrguga, tuleb detailplaneeringu koostamisel sellega arvestada ja ümber projekteerida.

- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel. Lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemid on keelatud. Maakütte planeerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega.
- 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 määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipiis 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

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

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikutega realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

5.17. Lähteseisukohtade 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 kaardid

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000;
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 5000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500;
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500;
5. Tehnovõrkude planeering M 1:500;
6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

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 kinnisasja omaniku 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 läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Esitada kooskõlastuste kokkuvõtte.

9. Detailplaneeringu vormistamine

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

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.

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.

(Alusjoonis: Maa-ameti geoportaal)