

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Kõrve Keskus OÜ

DP-4-2021

Tila külas asuva Kõrve põik 2a maaüksuse detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2021

Tila külas asuva Kõrve põik 2a maaüksuse detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Kõrve Keskus OÜ esindaja Taavi Saavo.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Kõrve põik 2a maaüksuse jagamist elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigused üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 1,2 ha.

Kõrve põik 2a maaüksusel kehtib käesoleval hetkel Tila külas asuvate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneering.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub Kõrve põik 2a maaüksus elamumaa juhtfunktsiooniga maa-alal, mille all mõistetakse ühepere- ja ridaelamu ning paariselamu maad kompaktses hoonestusega aladel. Alale võib planeerida elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiehitiste puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Kõrve põik 2a** (kü tunnus 79601:001:1759);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 11540 m².

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/.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel koostatud tee ja tehnovõrkude projektlahendused.

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 tehnovõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.tartu.ee).

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähimbruse olemasolev ja planeeritud (sh varemplaneeritud/projekteeritud) 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 elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid.

Üksikelamu krundi suurus min. 1500 m².

- 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 – EP – üksikelamu maa, LT – tee ja tänava maa

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete suurim lubatud arv krundil – kuni 2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone);
- hoonete kasutamise otstarbed – üksikelamu, abihoone;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – kuni 250 m²;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- elamul kuni 8,5 m maapinnast, abihoonel kuni 6 m maapinnast;
- hoonete suurim lubatud sügavus – määrata planeeringuga.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- üksikelamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus;
- katusekalded- 0-10 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- kaldkatuse, lamekatuse;
- katusekatte materjal ja värvid- rullmaterjal (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.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 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 60 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, selle sisse kavandada ka kõrghaljastuse rajamine (puude rida).

- 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 krundisisesele vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 normatiividele;
- tuua välja avalikku kasutusse planeeritud tee maa-alad;
- juurdepääsuna planeeringualale kasutada varasemalt planeeritud Kõrve põik või Käänu tänavat.

Kummagi juurdepääsu väljaehitamise osas ei võta Tartu Vallavalitsus endale mingeid kohustusi. Käesoleva planeeringu kehtestamise eelduseks on notariaalse kokkuleppe sõlmimine juurdepääsutee väljaehitamise osas käesoleva planeeringu koostamisest huvitatud isiku ja Kõrve põik või Käänu tänava aluste kinnistute omanike vahel.

Liikluskorralduse lahenduse planeerimisel võtta aluseks Eesti Standard EVS 843:2016 (teede laiused, teesade jaotus, parkimisnormatiiv jne). Kogu hoonet teenindav parkimine, tuleb lahendada oma krundil.

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;

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

Krundi piiridele võib rajada piirdehekke kõrgusega 1,5 meetrit.

Arvestada kinnistuga külgneva Murisoo peakraavi kitsendustega. Planeeringus kirjeldada võimalused peakraavi puhastamiseks-süvendamiseks. Planeeringulahendus peab võimaldama hilisemat kraavi hooldust.

- 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 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 sademevee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

Kuna planeeritav ala on kaetud olemasoleva drenaaživõrguga, tuleb detailplaneeringu koostamisel sellega arvestada ja vajadusel teha ettepanekuid selle ümber projekteerimiseks.

- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel.

Lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemid on keelatud, keelatud on ka keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused.

Tulenevalt Looduskaitseadusest ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.

Maakütte planeerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb kinnistutelt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka kinnistutorustikus toru läbimõduga piirata. Kanaliseeritava sademevee viibeaja pikendamiseks kinnistutel ning valingvihma aegse äravooluvee reguleerimiseks näha ette tingimused planeeritavatele kruntidele puhvermahu loomiseks (torud, mahuti, vmt), kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning kokkuvooluaega pikendav vertikaali. Analüüsida eesvoolu võimekust kogu lisanduva veemahu vastuvõtuks.

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

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Määrata jäätmekäitluse korraldamine. Määrata kruntidel jäätmekäitluse ruumivajadus vastavalt krundi funktsioonile.

Tuua välja kõik keskkonnavalused piirangud ja kitsendused ning võimalikud mõjud.

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:

- Päästametiga;
- Põllumajandus- ja Toiduamet.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas 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 paberandjal.

10. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberandjal 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)