

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Reelika Lätti

DP-11-2021

Tila külas asuva Koidutähe tn 4 maaüksuse detailplaneering

LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2021

Tila külas asuva Koidutähe tn 4 maaüksuse detailplaneering LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Reelika Lätti.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Koidutähe tn 4 maaüksuse jagamist neljaks eraldi maaüksuseks ning määrata uutele kruntidele ehitusõigus elamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks lahendatakse planeeringuala haljastus, heakord, juurdepääsuteed, parkimiskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine.

Planeeringuala suurus on *ca* 1,2 ha.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad maaüksused elamumaa maakasutuse juhtfunktsiooniga 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 lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

Käesoleval hetkel kehtib antud alal Tila külas asuvate Koidukiire tn 4 kinnistu (kü tunnus 79403:002:1368) detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 18.01.2012 korraldusega nr 10). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub eelpool nimetatud detailplaneering kattuvast osast kehtetuks.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Koidutähe tn 4** (kü tunnus 79403:002:1551);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 12061 m²;

- nimi- **Koidutähe tn 6** (kü tunnus 79401:001:0646);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 645 m²;

Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla üldplaneering;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;

Tartu valla arengukava;

Jäätmehoolduseeskiri;

Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);

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

Tila külas asuvate Koidukiire tn 4 kinnistu (kü tunnus 79403:002:1368) detailplaneering. Kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 18.01.2012 korraldusega nr 10. Planeering on kättesaadav:

http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2010_02/

Tila külas asuva Koidu maaüksuse osaala II etapi ja lähiala detailplaneering. Kehtestatud Tartu Vallavolikogu 27.02.2008 otsusega nr 14. Planeering on kättesaadav: http://gis.tartuvald.ee/dokumentid/Detailplaneeringud/DP_2007_10/

Tila külas asuva Koidu tn 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneering. Kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 28.11.2019 korraldusega nr 1018. Planeering on kättesaadav: http://gis.tartuvald.ee/dokumentid/Detailplaneeringud/DP_2018_07/

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.tartuvald.ee).

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud, 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 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

- Kruntimine lahendada planeeringuga. Moodustada elumumaa krundid.

Üksikelamu krundi min suurus 1500 m².

- 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 sihtotstarbed – üksikelamu maa (EP), kaksikelamu maa (EPk).

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete suurim lubatud arv krundil – kuni 3 hoonet (elamu ja 2 abihoonet)
- hoonete kasutamise otstarbed – üksikelamu, kaksikelamu, abihoone;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – kuni 25% krundi pindalast;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonetel kuni 8,5 m, abihoonetel kuni 5 m maapinnast;
- hoonete suurim lubatud sügavus.

Planeeringus lahendada ka mitteehtusloa kohustuslike hoonete-rajatiste (näit prügimaja, jalgrataste varjualune) püstitamise tingimused.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus – põhihoonetel kuni 2 maapealset korrust, abihoone lubatud 1-korruselisena;
- katusekalded – määrata planeeringuga, mitte planeerida ühele krundile katusekalde vahemikku üle 15 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund – lahendada planeeringuga;
- katuse tüüp – viilkatus, kaldkatus, lamekatus, igale krundile määrata konkreetne üks katuse tüüp;
- katusekatte materjal - määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid - määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovitavalt kombineeritult) ja muud kvaliteetsed nõuetele vastavad välisviimistluse materjalid. Keelatud katmata ümarpalk lahendused.
- kohustuslik ehitusjoon – lahendada vajadusel planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine - määrata planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuurilised tingimused (nende detailsus) peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse tervik piirkonna kujunemise.

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

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 ja 20-60 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

- tähistada jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- tähistada juurdepääsude asukohad krundile, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatud laiused;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimiskorraldus, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

Parkimine lahendada krundisisiselt ja võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimismatüüv.

- tuua välja avalikku kasutusse planeeritud tee maa-alad.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata säilitatav ja likvideeritav haljastus;

Säilitada maksimaalselt krundil olev väärtuslik kõrghaljastus.

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhalbastus;

Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 40% krundi pindalast (kõrghaljastuse osakaal min 10%). Määrata lisaks kohustuslikule kõrghaljastusele ka põõsasistutusalade vajadus.

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

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);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osas ei ole lubatud lokaalsed lahendused. Teha koostööd piirkonna vee-ettevõtjaga.

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. Jäätmekäitus lahendada vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

Kirjeldada radooniriskiga seotud teemad ja uuringuvajadus.

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.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

1. Situatsiooniskeem, M 1:10000;
2. Planeeringuala kontakvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000 või 1:5000;
3. Olemasolev olukord M 1:500;
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500;
5. Tehnovõrkude joonis M 1:500;
6. Detailplaneeringu lahendust illustreerivad 3D joonised. 3D joonistel peavad kajastuma naaberhoonete reaalsed kõrgused ja olema nähtav ka planeeringuala reljeef.

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 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 lahenduse läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

- Päästeametiga;

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste/koostöö kokkuvõtte.

9. Detailplaneeringu vormistamine

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

10. 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 paber kandjal ühes eksemplaris.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kahes eksemplaris paber kandjal 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)

