

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Eesti Maavara OÜ

DP-x-2022

Kõrveküla alevikus asuva Enno maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2022

Kõrveküla alevikus asuva Enno maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Eesti Maavara OÜ esindaja Randy Soosaar.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele. Planeeringu koostamise töögruppi peab lisaks olema kaasatud volitatud arhitekt kutseaduse mõistes (minimaalselt arhitekt tase 7), kutsega maastikuarhitekt (minimaalselt tase 7) ja teedeinsener (minimaalselt tase 7).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda olemasoleva Enno maaüksuse jagamist elamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramist üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Planeeringualasse on osaliselt kaasatud ka Helmika tänav. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 15 ha.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad maaüksused elamumaa maakasutuse juhtfunktsiooniga alal ja kompaktsel hoonestusega alal. Alale planeerida lisaks elamutele elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehno rajatised, samuti elamute lähiumbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Enno maaüksus** (kü tunnus 79403:002:0300);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 13,99 ha.

Lisaks on planeeringualasse kaasatud osaliselt Allika-Muriküla tee L3 (kü tunnus 79601:001:0473) ja Allika-Muriküla tee L4 (kü tunnus 79601:001:0513).

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;

Tartu valla üldplaneering;

Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste detailplaneering (kehtestatud 2006);

Idaringtee eelprojekt (AS Ramboll, 2008);

Jäätmehoolduseeskiri;

Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);

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

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.tartuvald.ee).

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiümbruse 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 (sh varemplaneeritud-projekteeritud, aga veel välja ehitamata teedevõrk ja kruntide ehitusõigused).

Arvestada koostatavas Tartu valla üldplaneeringus planeeritud teedeskeemiga.

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, transpordimaa ja üldkasutatava maa krundid.

Üksikelamu krundi min suurus 1500 m².

Üldplaneering kohustab hoonestamata aladel uusarenduse kavandamisel üldkasutatavaks maaks ette näha vähemalt 15% planeeritavast elamu maa-alast. Loodav avalik ruum peab olema kutsuv, turvaline ja hästi ligipääsetav erinevatele kasutajagruppidele. Planeeringuga ette näha avalik mänguväljak ja muud vaba-aja veetmise võimalused. Mänguväljak peab sisaldama tegevuste võimalust erivanuses lastele. Üldkasutatav pargiala kavandada kas osaliselt või täielikult kinnistu puistuga kaetud piirkonda.

- 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 – üksikelamu maa (EP), tee ja tänava maa (LT), haljasala maa (HP).

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete suurim lubatud arv krundil – kuni 3 hoonet (1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet);
- hoonete kasutamise otstarbed – üksikelamu, abihoone;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – kuni 25% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- põhihoonetel kuni 8,5 m maapinnast, abihoonetel kuni 6 m;
- hoonete suurim lubatud sügavus.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- põhihoonetel kuni 2 maapealset korrust, abihooned lubatud 1-korruselistena;
- katusekalded- määrata planeeringuga, mitte planeerida ühele krundile katusekalde vahemikku üle 15 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: lahendada planeeringuga;
- katuse tüüp- lahendada planeeringuga, igale krundile määrata konkreetne üks katuse tüüp;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas ja muud kvaliteetsed nõuetele vastavad välisviimistluse materjalid. Keelatud katmata ümarpalk lahendused.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused (nende detailsus) peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse tervik piirkonna kujunemise. Kirjeldada tüüpprojektide kasutamise tingimused.

Lahendus peab pakkuma mitmekesist, atraktiivset ja mugavat era- ja avalikku ruumi inimeste koostoimimiseks. Lahenduses peab selgelt olema tajutav loodava ruumi identiteet. Lisaks peab lahendus olema jätkusuutlik ja toetama inimese toimetulekut ning elurikkust, tagama sotsiaalse suhtluse võimalused.

5.6. Kruntide hoonestusala määramine

Hoonestatud kruntidel määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud ehitusloakohustuslike hooneid. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 20 m² ja 20-60 m² mitteehtusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

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

Teedevõrgu põhisuundade aluseks võtta lähteülesandes esitatud joonis 2. Idaringtee pikenduse (üle 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee kulgev haru) teekoridori laiuseks planeerida min 30m. Ühendustänavad Karukella ja Kõrve tänava ning Laanelille ja Helmika tänava vahel planeerida 18m laiusega, lisaks ette näha Helmika tänava teekoridori laiendamise (tänavakoridor kokku 18m). Täiendavaid kvartaliseseid tänava maa-alasid mitte planeerida alla 10m laiustena.

- Teekoridorid peavad sisaldama ka haljasvööndeid (sh puude rida või põõsasistutusalad);
- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;

Kõik planeeritavad kergliiklusteed näha ette 3m laiused.

- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud.

Võimaluse korral vältida Idaringtee pikenduselt üksikkruntide juurdepääsuid.

- Lahendada Helmika tn 14 krundile (kü 79403:002:0002) juurdepääs;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine: parkimine lahendada krundisiselt ja võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimisnormatiiv.
- tuua välja avalikku kasutusse planeeritud tee maa-alad. Kõik transpordimaa krundid tuleb näha ette avalikku kasutusse.

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. Säilitada maksimaalselt krundil olev väärtuslik kõrghaljastus.
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus või planeeritud põhimõtted;

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

Üldkasutatava haljasala ja tänavamaa haljastuse planeerimise tingimused esitada vastavalt uue standardi nõuetele EVS 939-2:2020 (Puittaimed haljastuses).

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

5.9. Ehitistevahelised kujad

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

Lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonilahendused on keelatud. Taotleda tingimused AS-ilt Tartu Veevärk. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb kinnistutelt tänavorustikku juhitava sademevee vooluhulka kinnistutorustikus toru läbimõõduga 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 sademevee lahenduse eesvoolu võimekust planeeritav veemaht vastu võtta. 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.

Käsitleda radooni leviku teemat. Vajadusel anda leevendusmeetmed projekteerimiseks – ehitamiseks.

Arvestada keskkonnamõjus strateegilise hindamise eelhinnangus toodud tingimustega (Kobras OÜ, töö nr 2022-119).

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 nõuete (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. Juhul kui planeeritava tegevusega kaasnevad vajalikud ehitustööd väljaspool planeeringuala, jäävad ka need tegevused huvitatud isiku finantseerida.

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;
- Põllumajandus- ja Toiduametiga.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte.

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

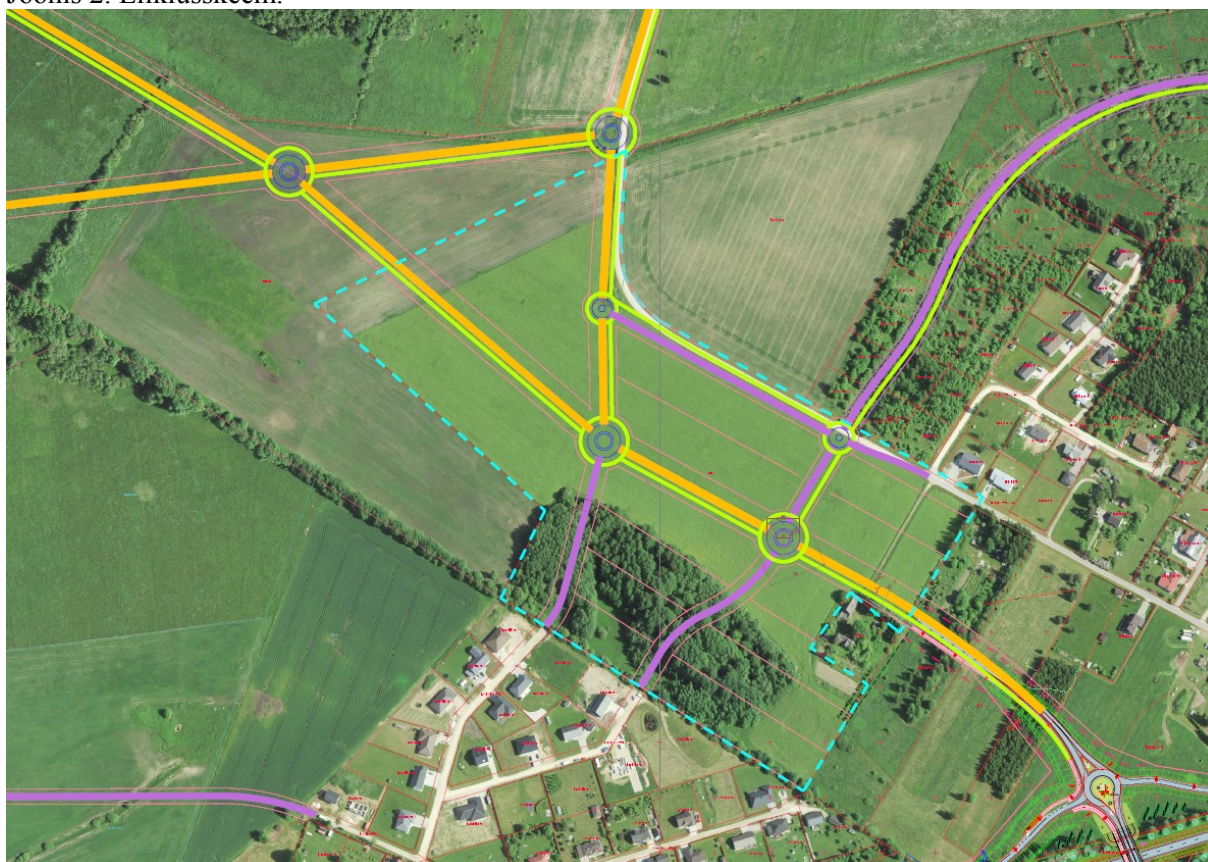
Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja kogu planeering digitaalsel kujul vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 1.1-1/50.

Joonis 1. Planeeritava ala skeem



(Alusjoonis: Maa-ameti geoportaal)

Joonis 2. Liiklusskeem.



(Koostaja: Sulev Sannik, Alusjoonis: Maa-ameti geoportaal)