

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja:

Piibeleht Arendus OÜ
Reg nr 10086221
Võru 47e
50111 Tartu

esindaja Raiki Parts

DP- 2- 2007

Tila külas asuvate Raja, Mõisanurme ja Sute metsa maaüksuste
ning lähiala detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE

Lähteülesande koostaja:
E. Klaassen
vallaarhitekt

Tartu vald 2007

Tila külas asuvate Raja, Mõisanurme ja Sutemetsa maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE

Töö nr DP- 2- 2007

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ Piibelet Arendus (esindaja Raiki Parts). Algatamise taotlus nr 59 laekus 1.12.2006.a.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul Planeerimisseaduse § 13 sätestatud tingimustele vastav isik.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on kujundada alale piirkonda sobiv käimasolevate detailplaneeringutega haakuv arhitektuurselt kõrgetasemeline keskkond, mis sisaldab elamupiirkonda koos sinna juurde kuuluvaga, ühiskondliku kasutusega alasid ning ärilise otstarbega objekte. Planeeringuga tehakse ettepanekud maaüksuste jagamiseks kruntideks, ehitusõiguste määramiseks ning antakse lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritavad maaüksused on näidatud joonisel lisas 1. Planeeritava ala suurus on ca 53 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Raja** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0627);
- omanik- OÜ Maa ja Mets;
- maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa;
- pindala- 3,16 ha;
- nimi- **Mõisanurme** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0514);
- omanik- OÜ Maa ja Mets;
- maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa;
- pindala- 4,01 ha;
- nimi- **Sutemetsa** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0315);
- omanik- OÜ Piibelet Arendus;
- maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa;
- pindala- 44,96 ha.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Koostamisel olev Tartu valla lõunaosa detailplaneering ja nimetatud planeeringu raames koostatud muud projektid (planeeringut koostab AS K & H);
Koostamisel olev Vainu kinnistu detailplaneering (koostab Oü Brom);

Päeva maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 18.10.2006.a Tartu vallavolikogu otsusega nr 204);
Koidu kinnistu detailplaneering (kehtestatud Tartu vallavolikogu 10.12.2003.a otsusega nr 418);
Tartu valla ehitusmäärus;
Tartu valla arengukava;
Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
Tartu Raadi lennuvälja ja selle lähialade üldplaneering (kehtestatud 19.06.2002.a Tartu vallavolikogu otsusega nr 18);
Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering `Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed`;
Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering `Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused`;
Tartumaa maakonnaplaneering.

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, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega.

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud/projekteeritud liiklusskeem, juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi olemasolev/planeeritud maaüksuste struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda ja seotust kontaktvööndi olemasoleva keskkonnaga.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir ja maaüksuste piirid (sh planeeringualast välja jäävate naabermaaüksuste piirid vähemalt 20m ulatuses väljaspool planeeritavat ala);
- planeeritavate 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

Olemasolevate maaüksuste baasil moodustada:

- väikeelamumaa sihtotstarbega krundid suurusega vahemikus 1500m²- 2000m² (ridaelamute ja korterelamute planeerimisel on lubatud ka suuremad krundid);
- korruselamumaa sihtotstarbega krundid suurusega vahemikus 3500m²-4000m² (suurus sõltub hoone mahust ja korterite arvust);
- ärimaa sihtotstarbega krundid suurusega vahemikus 3500m²-4000m²;
- transpordimaa krundid avalikult kasutatavate juurdepääsuteede tarvis;
- üldmaa krunt/krundid avalikult kasutatavate haljasalade tarvis;
- ühiskondlike hoonete maa krundid;
- vajadusel tootmismaa sihtotstarbega krundid tehnorajatiste tarvis.

Planeerida avalikult kasutatavaid haljasalasisid ja ühiskondlike hoonete rajamise võimalusi.

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

5.4. Kruntide ehitusõigus

- kruntide kasutamise sihtotstarbed- ärimaa, tootmismaa (tehnorajatiste tarvis), transpordimaa, sotsiaalmaa (sh üldmaa ja ühiskondlike hoonete maa), elamumaa (sh väikeelamumaa ja korruselamumaa);
- hoonete suurim lubatud arv krundil- kaks;
- ehitiste kasutamise otstarbed- määrata planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidel max 60% krundi pindalast, elamumaa sihtotstarbega kruntidel max 30% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- harja/parapeti kõrgus max 12m maapinnast. Planeeringuga anda suurim ja vähim lubatud hoone kõrgus. Anda eraldi suurimad/vähimad lubatud kõrgused äri- ja tootmishoonetele, korruselamutele, üksikelamutele ja abihoonetele.

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga määrata ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalad siduda kruntide piiridega.

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

- tee maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused (ristprofiil koos tehnovõrkude paigutusega);

Teekoridoride laiust mitte planeerida alla 13m (tee laius planeerida vastavalt tee liigile). Teed planeerida jätkuvatena naabermaaüksustel. Tee maa-ala koosseisu planeerida haljastatavaid alasid (puude rida). Tealade planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 ja projekteerimise tasemest hea.

Teedevõrgu planeerimisel ja sidumisel lähialadega arvestada koostamisel olevate ja kehtivate kontaktvööndi detailplaneeringutega ning projektidega.

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- tee kõrgusarvud iseloomulikes kohtades, mida hilisemal projekteerimisel aluseks võetakse;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2003 tulenev parkimisnormatiiv äärelinna kohta. Parkimine lahendada oma krundil. Korterelamute puhul planeerida minimaalselt 2 parkimiskohta korteri peale.

Tuua välja avalikku kasutusse planeeritud maa-alad, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel. Määrata tee kaitsevööndi ulatus.

5.7. 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;

Planeeritavast alast 20% peab jääma avalikult kasutatavaks haljasalaks.
Haljastusega kaetud ala osakaal ärimaa sihtotstarbega krundil min 20% krundi pindalast, korruselamumaa sihtotstarbega krundil min 40%, väikeelamumaa sihtotstarbega krundil min 60% krundi pindalast.

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

Haljastuse ja piirdeaedade kontseptsioon esitada lisaks skemaatilise joonisena.

5.8. Ehitistevahelised kujad

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee ärajuhtimine, soojarvarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel; Planeeringuala käsitleda kaugkütte piirkonnana. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada tsentraalsena, ühendused planeerida Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu lahendustega seotult (ühendused planeerida endise Raadi lennuvälja poolt).

- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
- tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatud tehnovõrgud- maht meetrites).
- Tänavavalgustuse kontseptsioon esitada skemaatilise joonisena.

5.10. Keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

5.12. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

- lubatud korruselisus- ärihoonetel, ühiskondlikel hoonetel ja korterelamutel kuni 3, üksikelamutel kuni 2, abihoonetel ja tehnilistel ehitistel 1 korrus;
- katusekalde- vahemik määrata planeeringuga;

Mitte planeerida katuse kalde vahemikku laiemalt kui 15°.

- harjajoone suund- määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- lahendada planeeringuga, anda lubatavad katuste tüübid;

- katusekatte materjalid ja värvitoonid- lahendada planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid ja värvitoonid- lahendada planeeringuga;

Katusekatte ja välisviimistluse materjalide ning värvitoonide loetelus anda hoonete gruppide kaupa võimalikud variandid.

- kohustuslik ehitusjoon- lahendada planeeringuga;

Kohustuslik ehitusjoon määrata kruntide teepoolse krundi piiri suhtes soovitatavalt mitte lähemale kui 6m.

- +/- 0.00 sidumine.

Planeeringu mahus esitatud arhitektuursed tingimused peavad olema piisava detailsusega, et tagada arhitektuurselt kvaliteetse keskkonna tekkimine.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipis vältida servituutide määramise vajadust.

5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.16. 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.

5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Täpsustada planeeringuga.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Täpsustada planeeringuga.

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

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

Planeeringus sätestada, et planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

Planeeringu rakendamise ossa märkida tingimus, et enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja –rajatised.

Planeeringu mahus esitada teede nimede ja kruntide aadressite ettepanek.

5.20. 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 kaardid ja joonised

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000;
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 2000 või 1:5000;

3. Olemasolev olukord M 1: 1000;
4. Planeeringu põhikaart M 1: 1000;
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1: 1000;
6. Tehnovõrkude planeering M 1:1000;
7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3D joonis.

Vajadusel võib esitada täiendavaid jooniseid/kaarte, kõik detailplaneeringu kaardid peavad olema selged ja arusaadavad.

7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad ning teeb koostööd teiste asjast huvitatud isikutega. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

Detailplaneering esitada enne kooskõlastamist põhilahenduse ja tehnovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks ja eskiislahenduse arutelu korraldamiseks Tartu Vallavalitsusele.

Kui detailplaneeringu kooskõlastamise ajaks puudub vallal kehtiv üldplaneering, tuleb kooskõlastuste vajadus määrata maavanemal. Kui detailplaneeringu kooskõlastamise ajaks on vallal olemas kehtiv üldplaneering, tuleb detailplaneering kooskõlastada:

- Lõuna-Eesti Päästkeskus;
- Tartu Maaparandusbüroo;
- Tartu Teedevalitsus,
- Maanteeamet;
- Maaamet;
- Tartu Tervisekaitsetalitus;
- Tartumaa Keskkonnateenistusega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata, millisel kaardil/leheküljel kooskõlastus asub, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja nimi ja ametinimi. Kooskõlastused võtta kahele planeeringu eksemplarile.

Juhul kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

9. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering vormistada soovitatavalt Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkidega. Maakasutuse sihtotstarbed esitada Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995.a määruses nr 36 `Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused` sätestatud korra alusel. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed määrata majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määruse nr 10 `Ehitise kasutamise otstarvete loetelu` alusel.

Planeeringu kaust panna kokku vastavalt lähteülesandele. Materjalide järjestus esitada järgnevalt:

- tiitelleht;
- planeeringu seletuskiri;
- graafiline materjal e kaardid;
- lisad (algatamise korraldus, lähteülesanne, algatamise taotlus, kirjavahetus, tehnilised tingimused ja muud planeeringuga seotud dokumendid).

Kõik kausta kuuluvad lehed sh joonised/kaardid, kirjavahetuse koopiaid ja muud planeeringuga seotud dokumendid nummerdada ja vastav numeratsioon esitada sisukorras.

10. Detailplaneeringu avalikustamine

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt Tartu valla ehitusmääruses ning Planeerimisseaduses sätestatud korrale.

Planeering esitada Tartu Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kahes eksemplaris.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks 4 eksemplaris paber kandjal (sh 2 originaaleksemplari) ja kogu planeering digitaalsel kujul CD-l (joonised pdf, dgn ja dwg failina, tekstiline materjal doc failina).