

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja:

Mall Türk

DP- 2- 2013

**Kõrveküla alevikus asuvate Muuli ja Põllu maaüksuste detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2013

Kõrveküla alevikus asuvate Muuli ja Põllu maaüksuste detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

Töö nr DP- 2- 2013

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Mall Türk. Algatamise taotlus laekus Tartu vallavalitsusele 20.03.2013.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 tootmis- ja maatulundusmaa kruntideks jagamine, sh maatulundusmaa kasutamise sihtotstarbe muutmist elamumaaks ja ehitusõiguse andmine elamute ning abihoonete ja tootmishoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 3,6ha. Vastavalt Planeerimisseadusele tuleb vajadusel planeeringuala ulatust laiendada kuni olemasolevate võrguühendusteni.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- Muuli maaüksus (katastriüksus nr 79403:002:0526);
- omanik- PK Muuli OÜ (10273420);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% tootmismaa;
- pindala- 8354m².

- nimi- Põllu maaüksus (katastriüksus nr 79403:002:1136);
- omanikud- Mall Türk ja Aili Põld;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 27741m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla ehitusmäärus;

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;

Tartu valla üldplaneering;

Suur-Kubja tn 1 maaüksuse (79403:002:0290) ja lähiala detailplaneering;

Kinnistu M 22564 Kubja-Hansu detailplaneering.

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 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 tiheasustuskeskkonnaga.

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

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 sihtotstarve- elamumaa ja tootismaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- elamumaal 3 hoonet (1 üksikelamu ja 2 abihoonet) ja tootmismaal 2 hoonet;
- ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed- elamumaal üksikelamu, abihoone ja tootmismaal tootmis- ning laohooned;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil- elamumaal 350m² ja tootmismaal lahendada planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud kõrgus-elamumaal katuseharja kõrgus kuni 8,5m ja tootmismaal lahendada planeeringuga.

5.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

- lubatud korruselisus- elamul kuni 2 maapealset korrust, lubatud ka keldrikorrus, abihoonel 1 korrus ja tootmishoonetel kuni 2 maapealset korrust;
- katusekalded- elamu põhimahul 30-45 kraadi, abihoonel võib olla ka madalama kaldega katus ja tootmishoonetel lahendada detailplaneeringuga;
- katuseharja kulgemise suund: lahendada planeeringuga;
- katuse tüüp- viilkatus, kelpkatus, kaldkatus;
- katusekatte materjal- rullmaterjal, katuseplekk, -kivid;
- katusekatte värvid- must, tumehall, pruun või punane;
- välisviimistluse materjalid- anda planeeringuga;

Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning ümarpalkmaja ehitamine.

- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine.

Arhitektuurinõuete seadmisel arvestada kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitleusega.

Anda tingimused muude ehitiste (kasvuhoone, grillinurk jmt) paigutamiseks.

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 krundi piiridega.

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

• tee maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide kirjeldus ja laiused (ristprofiil);
Teealade planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 ja projekteerimise tasemest hea.

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- krundile tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

Juurdepääs planeeritavale krundile näha ette Kubjaringi tänavalt.

- tee kõrgusarvud iseloomulikes kohtades, mida hilisemal projekteerimisel aluseks võetakse;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimiskorraldus, 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.

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

5.8. Ehitistevahelised kujud

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, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

Näha ette liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga, lokaalsete süsteemide planeerimine hoonete varustamiseks on keelatud.

- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
- tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud- maht meetrites).

5.10. Keskkonnatingimuste 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 kaitseriigi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Põllu kinnistul asub geodeetiline punkt.

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

Vajadus puudub.

5.13. Servituutide vajaduse määramine

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

5.14. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.15. 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.

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

Täpsustada planeeringuga.

5.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Täpsustada planeeringuga.

5.18. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Täpsustada tehnovõrkude väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega.

Planeeringus sätestada, et planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale.

5.19. 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

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000;
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 2000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500;
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500;
5. Tehnovõrkude planeering M 1: 500;
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

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 (naaberkinnistute omanikud). 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:

- Lõuna-Eesti Päästkeskusega;

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata, millisel 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

Maakasutuse sihtotstarbed esitada Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a määruses nr 155 `Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord` 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;
- planeeringu joonised;
- lisad (algatamise korraldus, lähteülesanne, algatamise taotlus, kirjavahetus, tehnilised tingimused ja muud planeeringuga seotud dokumendid).

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

Planeeringule on vajalik koostada muinsuskaitse eritingimused, mis tuleb võtta aluseks planeeringu koostamisel.

10. Detailplaneeringu avalikustamine

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt Planeerimisseaduses sätestatud korrale.

Vajalik on läbi viia detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustav arutelu. Eskiislahendus peab sisaldama piisavalt infot, et avalikkus mõistaks planeeringu sisu ja eesmäärke.

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

11. Detailplaneeringu kehtestamine

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

Lisa 1
Planeeringuala

