

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja:

Andrus Miilaste
Hariduse tn 12, Kõrveküla alevik
Tartu vald
Tel: 56 504 066, andrus.miilaste@kohus.ee

Kaido Ohno
Hariduse tn 13, Kõrveküla alevik
Tartu vald
Tel: 51 38 118, kaido@arens.ee

DP- 9- 2014

**Kõrveküla alevikus asuvate Haridust tn 9 ja 13 maaüksusete ja lähiala
detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Kõrveküla alevikus asuvate Haridust tn 9 ja 13 maaüksusete ja lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

Töö nr DP- 9- 2014

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on Andrus Miilaste (Hariduse tn 9 krundi omanik) ja Kaido Ohno (Hariduse tn 13 krundi omanik). Detailplaneeringu algatamise taotlused leakusid Tartu Vallavalitsusele 26.05.2014.a ja 10.06.2014.a.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Kuna planeeritavad krundid on piirinaabrid ning teedevõrk ja tehnovõrkude lahendus tuleb koostada ühiselt, on planeeringu algatamise taotlused seotud ühtseks planeeringualaks.

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda olemasoleva Hariduse tn 9 maaüksuse jagamist elamumaa kruntideks ning kruntidele ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramist korruselamute (3 korrust) ehitamiseks ning olemasoleva Hariduse tn 13 maaüksuse jagamist elamumaa kruntideks ning kruntidele ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramist üksikelamute ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on u 2,0 ha. Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Vastavalt Planeerimisseadusele tuleb vajadusel planeeringuala ulatust laiendada kuni olemasolevate võrguühendusteni.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- Hariduse tn 9 (kü tunnusega 79403:002:0641);
- omanik- Andrus Miilaste;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 14451 m²;

- nimi- Hariduse tn 13 (kü tunnus 79403:002:0627);
- omanik- Kaido Ohno;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 5942 m²;

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla ehitusmäärus;
Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;
Tartu valla üldplaneering;

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, planeeritud ja varemplaneeritud liikluskeem, juurdepääs krundile, 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

- Lahendada planeeringuga;
- Planeeritava krundi pindala: korterelamu kruntide puhul min 3000m², üksikelamu kruntide puhul min 1500m², üldkasutatava maa krundi pindala min 10% planeeringuala pindalast;
- 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, transpordimaa, üldkasutatav maa haljasalalastemänguväljaku tarvis, vajadusel tootmismaa krunt tehnoarajatistele;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- kuni 2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone või 1 korterelamu ja 1 abihoone);
- ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed- üksikelamu (11101), korterelamu (11222), abihoone (12744);
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil- kuni 30% krundi pindalast;
- elamu suurim lubatud kõrgus- üksikelamutel katuseharja kõrgus kuni 8m maapinnast, korterelamutel katuseharja kõrgus kuni 11m maapinnast;
- abihoone suurim lubatud kõrgus- katuseharja kõrgus kuni 6,0m maapinnast.

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

- lubatud korruselisus- korterelamute puhul kuni 3 maapealset korrust (lubatud keldrikorrus), üksikelamute puhul kuni 2 maapealset korrust (2 korrus katusealune korrus) ja abihoonel 1 korrus;

- katusekalded- korterelamute puhul 0-20 kraadi, üksikelamute põhimahul 30-45 kraadi, abihoonel lubatud madalamad katusekalded;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga (kaaluda harjajoone kulgemist risti või paralleelselt planeeritava teega);
- katuse tüüp- korterelamute puhul viilkatus, kaldkatus, lamekatus, kelpkatus, üksikelamute puhul viilkatus, kelpkatus;
- katusekatte materjal- katuseplekk (kiviprofiil või klassik profiil), -kivid, sindel;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine;
- kohustuslik ehitusjoon- määrata vajadusel planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- sokli kõrgus kuni 60 cm.

Korterelamute puhul fassaadid peavad olema liigendatud vormiliselt ja materjalidelt, ühe hoone puhul kasutada mitut erinevat fassaadimaterjali.

Arhitektuurinõuete seadmisel arvestada kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitletusega. Uue hoone lahendus peab sobituma olemasoleva hoonestusega.

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

5.6. Kruuntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga määrata ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusala siduda krundi piiridega. Transpordimaa poolisel küljel hoonestusala kaugus krundi piirist min 10m. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

5.7. 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;
- tee kõrgusarvud iseloomulikes kohtades, mida hilisemal projekteerimisel aluseks võetakse;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimiskorraldus – lahendatakse krundi piires. Korterelamu kruuntidele seada tingimus, et 1 korteri kohta peab olema min 1,5 parkimiskohta (2 parkimiskohta), üksikelamute krundil min 2 parkimiskohta.

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

5.8. 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 kruuntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;
- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine).
- Haljastuse osakaal ei tohi olla väiksem kui 20% krundi pindalast.

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 sademete vee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
- tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud – maht meetrites).

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

Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

Planeeringu koosseisus esitada(koostada) ekspertarvamus, kus on kaalutletud keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust. Sellekohane eelhinnang tellida vastavat kompetentsi omavalt isikult või ettevõttelt. Planeeringu koosseisu lisada eksperthinnang

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

Määrata planeeringuga.

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

Vajadus puudub.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel realservituutide ja isiklike servituutide seadmise vajadus. Üldprintsibiis vältida servituutide määramise vajadusest.

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 Vabariigi kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale ning

ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu rakendamise ossa märkida tingimus, et enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsede, tehnovõrgud ja –rajatised. Servituutide planeerimise korral vajalik ennem ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus.

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

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. Planeeringu tehnovõrkude joonis M 1:500;
6. 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 läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering kooskõlastada:

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline büroo;
- Tehnovõrkude valdajatega;
- Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon;

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

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 04.12.2012.a määruse nr 78 `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 koopiad ja muud planeeringuga seotud dokumendid nummerdada ja vastav numeratsioon esitada sisukorras.

10. Detailplaneeringu avalikustamine

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt Planeerimisseaduses sätestatud korrale.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu on vajalik.

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

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavolikogule 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).

