

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Reet Türkson

DP-5-2022

Kõrveküla alevikus asuva Puukooli maaüksuse detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2022

Kõrveküla alevikus asuva Puukooli maaüksuse detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Reet Türkson

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Kõrveküla alevikus asuva Puukooli maaüksuse jagamine kuni üheksaks üksikelamu krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Detailplaneeringuga antakse ehitusõigused ja arhitektuurinõuded üksikelamute püstitamiseks. Planeeringuala pindala on *ca* 1,7 ha. Planeeringuala on praegu hoonestamata ning kaetud osaliselt kõrghaljastusega. Eesti radoonikaardi 2020. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge radooni (Rn) sisaldusega alale. Planeeringuala jääb 50-100 kBq/m³ interpoleeritud alale. Planeeringualal on põhjavesi suhteliselt kaitstud, selle kaguosasse jääb väikeses ulatuses elektrimaakaabelliin, muid teadaolevaid kitsendusi ei ole.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused maa-alal, kus on lubatud erinevad juhtotstarbed. Lubatud maakasutuse juhtotstarbed planeeringualal on väikeelamu maa-ala, haljasala maa-ala või ühiskondliku hoone maa-ala juhtotstarve. Seega planeerides planeeringualale üksikelamu krundid, on see kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

Planeeringualal kehtib Jaagu, Parve ja Kõrveküla puukooli kinnistute detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 16.04.2003 otsusega nr 16). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub Jaagu, Parve ja Kõrveküla puukooli kinnistute detailplaneering kattuvaks planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Puukooli** (kü tunnus 79403:002:0397);
- maakasutuse sihtotstarve- 85% elamumaa, 15% ärimaa;
- pindala- 16 586 m².



Joonis 1. Planeeritava ala skeem (alusjoonis: Maa-ameti geoportaal).

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;

Tartu valla üldplaneering (<https://uldplaneering2035.tartuvald.ee>)

Tartu valla jäätmehoolduseeskiri (Tartu Vallavolikogu määrus 26.08.2021 nr 9);

Uuring: „Maaküte Tartu vallas“ (OÜ Maves, 2020);

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

Jaagu, Parve ja Kõrveküla puukooli kinnistute detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 16.04.2003 otsusega nr 16). Planeering on saadaval: http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2002_10/

Kõrveküla alevikus asuva Linnu tn 15 maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 05.04.2017 korraldusega nr 156) Planeering on saadaval: http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2013_05/

Kõrveküla alevikus asuva Kõrveküla aleviku Lehtla kinnistu detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 29.06.2005 otsusega nr 87). Planeering on saadaval: http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2004_25/

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 (sh varemplaneeritud) 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.

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 sihtotstarbega krundid.
- Planeeringu lahenduses arvestada tingimust, et uue üksikelamu krundi minimaalne suurus on 1500 m².
- 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)

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete kasutamise otstarbed – üksikelamu (11101), abihoone (12744);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – kuni 25% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- üks põhihoone, kuni kaks abihoonet.
- hoonete suurim lubatud kõrgus- põhihoonel kõrgus kuni 7 m, abihoonel mitte enam kui põhihoone kõrgus; Planeeringus anda suurim hoonete lubatud kõrgus ka absoluutkõrgusena.
- Hoonete suurim sügavus

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- üksikelamul kuni 1 korrus, abihooned lubatud 1-korruselistena;
- katusekalded- põhihoonel 25-35 kraadi, abihoonel 5-20 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- kelpkatus või viilkatus. Igale krundile määrata konkreetne katuse tüüp;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, või muu nõuetele vastav ja kvaliteetne välisviimistluse materjal. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse piirkonna kujunemise.

Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused peavad haakuma olemasoleva piirkonnaarhitektuuriga.

5.6. Kruntide hoonestusala määramine

Ehitusõigusega krundidel 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 60 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused;
- Juurdepääsutänaava osas tuleb kasutada Põialpoisi tn lõiget (muuhulgas 5m laiune sõidutee ja kõrghaljastuse vöönd), võttes aluseks Tartu vald, Linnu tn 15 MÜ ja lähiala teede ja tehnovõrkude ehitusprojekti (Landverk OÜ töö nr T2007);
- Näha ette loogilistesse kohtadesse kergliiklusteede ühendused Põialpoisi tn 8 ja Kõivusalu mü kavandatud terviseradadega.
- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine: parkimine lahendada omal krundil vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 normatiividele.
- 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 kõrg- ja madalhaljastus; Säilitada maksimaalselt krundil olev väärtuslik kõrghaljastus.
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;
- Arvestada kinnistuga piirnevate kraavidega (määrata säilitamiskohustus). Planeeringus kirjeldada võimalused kraavide puhastamiseks/hooldamiseks. Planeeringulahendus peab võimaldama hilisemat kraavide hooldust (mitte ette näha aeda asukohas, kus ta takistab kraavi võimalikku hooldust).
- piirdeaia lubatud maksimaalne kõrgus kuni 1,3 m, läbipaistvus vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Määrata vertikaalplaneerimise lahenduse (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine) põhimõtted.

Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega. Säilitada ja kasutada maastikukujunduses ja haljastuses võimalikult palju olemasolevat, tervet ja elujõulist kõrghaljastust.

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;
- lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemid on keelatud (taotleda tehnilised tingimused Tartu Veevärk ASilt);
- keelatud on keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused;

- maakütte planeerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega. Elamumaa kruntidel sademeveed immutada krundisisesele. Teemaa sademevee lahendusel lähtuda Tartu vald, Linnu tn 15 MÜ ja lähiala teede ja tehnovõrkude ehitusprojekti kohasest lahenduses (Landverk töö nr T2007);
- päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoone fassaadile või katusele;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

- Määrata jäätmekäitluse korraldamine.
- Käsitleda radooni leviku teemat. Vajadusel anda leevendusmeetmed projekteerimiseks – ehitamiseks.
- Tuua välja kõik keskkonnavalused piirangud ja kitsendused ning võimalikud mõjud.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata servituutide seadmise vajadus. Servituudid seada olemasolevate kraavide hoolduseks vajaminevas ulatuses. Üldprintsipiis 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

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 planeeringu realiseerimise lepingu enne detailplaneeringu kehtestamist. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

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 kontaktvõõndi 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 illustreerivad 3D joonised.

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.

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 .asice (joonised pdf, dgn ja/või dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paber kandjal.

10. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks digitaalsel kujul vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 50. Planeeringuandmed tuleb planeeringu koostaja poolt enne kehtestamist esitada planeeringute andmekogusse (PLANK) kontrolli, kasutades planeeringu kontrollimise rakendust (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/control>). See võimaldab veenduda, et koostatav planeering on nõuetekohaselt vormistatud ning vastavuses planeeringute andmekokku esitamise nõuetega.