

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Marko Kurits

**Vahi alevikus asuvate Näkirohu tn 2 ja Nõmmeringi tn 19 maaüksuste
detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Vahi alevikus asuvate Näkirohu tn 2 ja Nõmmeringi tn 19 maaüksuste detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Marko Kurits.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Näkirohu tn 2 ja Nõmmeringi tn 19 kinnistud liita üheks elumumaa krundiks ja anda ehitusõigus ning määrata arhitektuurinõuded uue abihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringuga lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on *ca* 3 400 m².

Eesti radoonikaardi 2020. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radooni(Rn)sisaldusega alale. Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Nõmmeringi tn 19 kinnistul asub elamu (ehr kood 120292585), saun (ehr kood 120292584) ning üks alla 20 m² hoone. Planeeringualale on juurdepääs Nõmmeringi tänavalt ning Näkirohu tänavalt. Näkirohu tänav on välja ehitamata. Planeeringualal on olemas veevarustus, kanalisatsioonivarustus, elektrivarustus ning sidevarustus. Küttevarustus on lokaalne.

Planeeringuala asub Tartu valla üldplaneeringu järgi tiheasustusega alal. Planeeritava maa-ala juhtotstarve on väikeelamu maa-ala, mille all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaa ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituvat muud elamuid teenindavat maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Seega planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Näkirohu tn 2** (katastritunnus 79601:001:2458);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elumumaa;
- pindala- 1 486 m².

- nimi- **Nõmmeringi tn 19** (katastritunnus 79401:006:0326);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elumumaa;
- pindala- 1 951 m².

Näkirohu tn 2 maaüksusel kehtib Tartu Vallavalitsuse 30.06.2022. a korraldusega nr 618 kehtestatud Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneering, mis on kättesaadav siit: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2018_11/. Nõmmeringi tn 19 maaüksusel kehtib Tartu Vallavolikogu 21.05.2003. a otsusega kehtestatud Vahi küla Jõesuu kinnistu detailplaneering, mis on kättesaadav siit: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2002_14/. Nimetatud

detailplaneeringud muutuvad peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist planeeringuala kattavas ulatuses kehtetuks.



Joonis 1. Planeeritava ala skeem (aluskaart: Maa-ameti ortofoto)

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2023-2035;

Tartu valla üldplaneering;

Tartu valla jäätmehoolduseeskiri;

Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);

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

Tartu Vallavalitsuse 30.06.2022. a korraldusega nr 618 Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneering, mis on kättesaadav siit: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2018_11/.

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.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir ja maaüksuste piirid (sh naabermaaüksuste piirid vähemalt 20 m 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

- Kruntimine lahendada planeeringuga. Liita kokku Näkirohu tn 2 ning Nõmmeringi tn 19 maaüksused. Näidata moodustatava krundi piirid.
- Anda maakasutuse koonddtabel (planeeringu algatamise eelse ning kehtestamise järgne krundi pindala, krundi kasutamise sihtotstarve).

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve – üksikelamu maa;
Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.
- hoonete suurim lubatud arv krundil- kuni 3 hoonet (1 üksikelamu ja 2 abihoonet), olemasolev elamu säilib olemasolevana ning planeeringuga saab kaaluda täiendava ehitusõiguse määramist abihoonete püstitamiseks;
- hoonete kasutamise otstarbed – üksikelamu (11101), abihoone (12744);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind uutel kruntidel kuni 25% krundi pindalast,
- hoonete suurim lubatud kõrgus- elamul kuni 8,5 m maapinnast, abihoonel kuni 6,0 m maapinnast.
- hoonete suurim lubatud sügavus.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- põhihoonetel kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus (elamul lubatud ka maa-alune korrus);
- katusekalded- elamul 30° - 45° , abihoone võib olla ka madalama kaldega.
- katuseharja kulgemise suund: risti või paralleelne teega piirneva krundipiiriga. Elamu abihoone katusehari peab olema olemasoleva elamuga paralleelselt või risti.
- katuse tüüp- määrata planeeringuga;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;

- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovitavalt kombineeritult) ja muu nõuetele vastav välisviimistluse materjal. Keelatud katmata ümarpalkmaja lahendus.
- kohustuslik ehitusjoon- vajaduse korral määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse arhitektuuriga piirkonna kujunemise. Hoone arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused peavad vastama piirkonna hoonestusele.

5.6. Kruntide hoonestusala määramine

Hoonestatud kruntidel 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 20 m² ja 20-60 m² mitteehtusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

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

Peamine juurdepääs moodustatavale krundile on Nõmmeringi tänavalt, Näkirohu tänavalt on lubatud kavandad juurdepääs abihoonele.

- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine lahendada krundisisiselt;
- juurdepääsuna planeeringualale kasutada Nõmmeringi tänavat ning Näkirohu tänavat.

Liikluskorralduse lahenduse planeerimisel võtta aluseks Eesti Standard EVS 843:2016 (teede laiused, teeosade jaotus, parkimisnormatiiv jne).

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga tuleb määrata nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks arvestades järgmist:

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;

Maksimaalne lubatud kõrgus 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele).

- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine).

5.9. Ehitistevahelised kujud

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, gaasivarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel.
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

Planeeringualal on olemas liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Abihoonet teenindavad tehnovõrgud ja -rajatised lahendada olemasolevate liitumiste baasil. Lokaalsed lahendused keelatud. Maakütte planeerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

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

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipis 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 vajaduse korral realiseerimise lepingu. 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 kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 5000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500;
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500;
5. Planeeritud tehnovõrgud M 1:500;
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

Planeeringu põhijoonise ning tehnovõrkude joonise võib soovi korral ühisele joonisele kanda. 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 kinnisasjade 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;

9. Detailplaneeringu vormistamine ning avalikustamine

Detailplaneering peab vastama Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 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/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberkandjal.

Planeeringualal kehtivad Tartu Vallavalitsuse 30.06.2022. a korraldusega nr 618 Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneering, mis on kättesaadav siit: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2018_11/, ning Tartu Vallavolikogu 21.05.2003. a otsusega kehtestatud Vahi küla Jõesuu kinnistu detailplaneering, mis on kättesaadav siit: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2002_14/. Nimetatud detailplaneeringud muutuvad peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist planeeringuala kattavas ulatuses kehtetuks

Planeeringu koostaja peab esitama Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneeringu ning Vahi küla Jõesuu kinnistu detailplaneeringu ruumiandmed kehtima jäävas ulatuses, et hiljem oleks võimalik kehtima jäävas ulatuses detailplaneeringud sisestada PLANK andmekogusse. Vajalik on uuendada algsete planeeringute ruumiandmeid. Tuleb tekitada muu hulgas uus ruumikuju selles ulatuses, mis jääb kehtima.

Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneeringu lahendus on Tartu Vallavalitsusel olemas .dwg failina. Jõesuu kinnistu detailplaneeringu lahendus on vallal olemas vaid .pdf failidena. Vajaduse korral Tartu Vallavalitsus edastab need planeeringu koostajale vajalike muudatuste tegemiseks.

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.