

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Arli Kärberg

**Raadi alevi asuva Mõisahärja tn 3 maaüksuse detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Raadi alevis asuva Mõisahärä tn 3 maaüksuse detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Arli Kärberg.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Raadi alevis asuva Mõisahärä tn 3 maaüksusel (kü tunnus: 79401:006:0928, 100% elamumaa, pindala 1 379 m²) kehtiva ehitusõiguse suurendamist, et laiendada olemasolevat üksikelamut. Kavandatava muudatusega soovitakse suurendada ehitisealust pinda kuni 345 m²-ni. Ehitisealne pind suureneks planeeringu kehtestamise järgselt kuni 70 m² võrra.

Mõisahärä tn 3 maaüksusel kehtib Tartu Vallavolikogu 21.01.2004. a otsusega nr 3 kehtestatud „Raadimõisa, Mõisaplatsi ja Mõisavärava kinnistute detailplaneering“. Nimetatud planeeringus jääb Mõisahärä tn 3 maaüksus planeeritud krundile Pos 57. Kehtiva ehitusõiguse kohaselt on Mõisahärä tn 3 maaüksusel lubatud ehitada kuni kaks hoonet ning täisehitus on määratud 20% krundi pindalast.

Mõisahärä tn 3 maaüksusele on ehitatud üksikelamu ehitisealuse pindalaga 252,3 m², mida soovitakse laiendada, et parandada pere elamistingimusi. Kinnistu on tehnovõrkudega varustatud.

Planeeringuala asub Tartu valla üldplaneeringu järgi tiheasustusega alal. Planeeritava maa-ala juhtotstarve on väikeelamu maa-ala, mille all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituvat muud elamuid teenindavat maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Väikeelamu maa-alal on üldplaneeringu kohaselt lubatud ehitisealne pind kuni 25% krundi pindalast. Seega planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.



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

Planeeringualal kehtib Tartu Vallavolikogu 21.01.2004. a otsusega nr 3 kehtestatud „Raadimõisa, Mõisaplatsi ja Mõisavärava kinnistute detailplaneering“ (https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2003_17/). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub Raadimõisa, Mõisaplatsi ja Mõisavärava kinnistute detailplaneering kattuvas planeeringuala ulatuses kehtetuks.

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“;

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

- lähimbruse 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

- Planeeritavat maa-ala ei jagata täiendavalt väiksemateks kruntideks. Planeeritav maaüksus säilib olemasolevana.
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed).

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve – üksikelamu maa (EP);
Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.
- hoonete suurim lubatud arv krundil- kuni 2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone);
- hoonete kasutamise otstarbed – üksikelamu (11101), abihoone (12744);

- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil- 345 m²;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- elamul kuni 9 m maapinnast, abihoonel kuni 5 m;
- hoonete suurim lubatud sügavus.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- põhihoonetel kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus; katusekalded- elamul 15° - 30° , abihoone võib olla ka madalama kaldega.
- katuseharja kulgemise suund: põhihoone 2-korruselisel mahul paralleelselt Mõisahärra tänavaga, abihoonel kas paralleelselt või risti;
- katuse tüüp- elamu põhimahul kelpkatuse, abihoonel viil- , kelp- või lamekatuse;
- 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.
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused peavad vastama piirkonna hoonestusele.

5.6. Kruntide hoonestusala määramine

Määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusala siduda krundi piiridega. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 20 m² ja 20-60 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

Elamu laiendus kavandada olemasoleva hoone külgede või hoovi poole. Olemasolevast ehitusjoonest tänava poole hoonestusala mitte määrata ning sinna mitte lubada ka alla 20 m² pindalaga hooneid.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

- krundile tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine lahendada krundisiselt;
- juurdepääsuna planeeringualale kasutada Mõisahärra tänavat (kü tunnus 79401:006:0925).

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, sademevee ärajuhtimine).

5.9. Ehitistevahelised kujud

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, gaasivarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

- Käsitleda radooni leviku teemat, arvestades et planeeringuala asub kõrge radoonitasemega piirkonnas. Vajadusel anda leevendusmeetmed projekteerimiseks – ehitamiseks.
- Määrata jäätmekäitluse korraldamine.
- Tuua välja kõik keskkonnavalused piirangud ja kitsendused.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus. 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 elluviimisega seotud kulud katab planeeringust huvitatud isik. 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;
- Planeeringu põhijoonise ning tehnovõrkude joonise võib soovi korral ühisele joonisele kanda.
6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

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 tuleb kooskõlastada Päästeametiga.

Planeeringulahenduse koostamisel teha koostööd tehnovõrkude valdajatega. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte.

9. Detailplaneeringu vormistamine ja 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.

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.