

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud:

Rehe Varad OÜ
Nordic Kinnisvarabüroo OÜ
Janek Pakler

DP-5-2018

**Vahi alevikus asuva Killustiku põik kvartali detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2018

Vahi alevikus asuva Killustiku põik kvartali detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on Erimell AS (Killustiku põik 2 ja Killustiku põik 7), Nordic Kinnisvarabüroo OÜ (Killustiku põik 5) ja Janek Pakler (Mööbliaida mü).

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Killustiku põik 5, Killustiku põik 7 ja Mööbliaida maaüksuse sihtotstarbe muutmist elamumaaks ning ehitusõiguse määramist korterelamute püstitamiseks. Lisaks tuleb planeeringuga anda lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala pindala on ca 2,1 ha

Üldplaneeringu kohaselt asuvad Killustiku põik 5, 7 ja Mööbliaida maaüksus keskusemaa juhtfunktsiooniga alal. Keskuse maa juhtfunktsioon on üldplaneeringujärgselt vastavalt detailplaneeringus täpsustatavale arengusuunale kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioon. Seega on käesoleva detailplaneeringu algatamise eesmärgid kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Killustiku põik 5** (kü tunnus 79401:006:0398);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 11878 m²;

- nimi- **Killustiku põik 7** (kü tunnus 79401:006:0384);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 3299 m²;

- nimi- **Mööbliaida mü** (kü tunnus 79401:006:0314);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% üldkasutatav maa;
- pindala- 1677 m².

Lisaks jääb planeeringualasse Killustiku põik tänav, Mõisavärava tänav ja osaliselt ka Narva mnt. Planeeringuala piirneb Vahi tänavalt ja Narva mnt Tartu linnaga.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;

Tartu valla üldplaneering;

Vahi alevikus asuva Killustiku põik 1 maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1580) detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 12.10.2016.a korraldusega nr 509);

Vahi tänava kvartali kirdeosa detailplaneering (kehtestatud Tartu vallavolikogu 18.06.2003.a otsusega nr 35).

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.tartu.ee).

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- Kajastada Tartu linna territooriumile jääva Vahi tänava ja Narva mnt liikluskorraldust.
- 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 maatüskuste piirid (sh naabermaatüskuste piirid vähemalt 20m ulatuses väljaspool planeeritavat ala);
- planeeritavate ja naabermaatüskuste 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. Arvestada üldplaneeringust tulenevaid nõudeid so väikseim korterelamumaa krundi suurus on 2000 m², 10% planeeritavate katastriüksuste pindalast tuleb planeerida üldkasutatavaks maaks (eraldi krunt). Üldkasutatava maa krundi (lastemänguväljak) asukoht peab olema juurdepääsetav planeeritavalt kergliiklusteelt.
- Lisaks kruntida välja transpordimaad (sh planeerida ala läbiv kergliiklustee eraldi krundina). Teekoridoride laiused peavad võimaldama standardikohast (EVS 843:2016) tealade projekteerimist ja ka hilisemat hooldust.
- 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 – ärimaa, elamumaa, üldkasutatav maa, transpordimaa; Lubatud on planeerida osalist ärimaa funktsiooni (kuni 20%) elamumaadele. Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.
- hoonete suurim lubatud arv krundil- kuni 2 hoonet (1 korterelamu ja üks abihoone (prügimaja));
- ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed- lahendada planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil- kuni 30% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- korterelamul kuni 12 m maapinnast, abihoonel 5 m;

- hoonete suurim lubatud sügavus.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- korterelamul kuni 3 korrust (lubatud ka maa-alune korrus), abihooned lubatud 1-korruselistena;
- kavandatavate hoonete mahud peavad olema liigendatud, mitte planeerida tänavatega paraalleelseid pikki kitsaid hoonemahtusid;
- katusekalded- 0-20 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- määrata planeeringuga;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovitavalt kombineeritult).
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

5.6. Kruntide hoonestusala määramine

Hoonestatud kruntidel määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooned. Hoonestusala siduda krundi piiridega. Arvestada tänavate kaitsevöönditega. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 20 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused;
- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;

Kavandada kergliiklustee läbi planeeritava ala Killustiku põik tänavalt Mõisavärava tänavale. Mõisavärava tänavale ja Vahi tn äärde näha ette kõnniteed. Mõisavärava tänava ja Raadimõisa tänava ühendusena planeerida inult kergliiklustee.

- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teetalalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- tee kõrgusarvud iseloomulikes kohtades, mida hilisemal projekteerimisel aluseks võetakse;
- liikluskorralduse põhimõtted;

Planeerida sõidukite juurdepääsud kruntidele Killustiku põik tänavalt ja Mõisavärava tänavalt. Mõisavärava tänav planeerida tupiktänavaks. Planeeringus tuleb ära näidata ka Vahi tn-Killustiku põik ristmiku lahendus ja Mõisavärava tn- Narva mnt ristmiku lahendus. Mõisavärava tn-Narva mnt ristmiku liikluskorraldus tuleb ümber planeerida, juurde tuleb kavandada vasakpöörderida linna poolt tulijatele. Lahendada ka kõnniteed ristmike piirkondades. Liikluskorralduse ja ristmike planeerimisse tuleb kaasata teedeinsener.

- parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimismatiiv. Korruselamute puhul on standardis nõutud parkimiskohad vähimad, mida olenevalt asukohast ja vajadusest võib muuta. Vajalik on näha ette 1,5 parkimiskoha rajamine 1 korteri kohta, lisaks tuleb ette näha iga maja juurde parkimiskohad külalistele. Kogu hoonet teenindav parkimine sh külalised, tuleb lahendada oma krundil. Võimalik kavandada parkimist ka hoonesiseselt. Näha ette ka jalgrataste parkimiskohad.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 30% krundi pindalast (kõrghaljastuse osakaal min 10%).

- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;

Mitte planeerida piirdeid korterelamu kruntide piiridele.

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

5.9. Ehitistevahelised kujud

Hoonestusalade ja muude objektide asukohta 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, gaasivarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel.

Lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonilahendused on keelatud, keelatud on ka keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused.

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

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

Hinnata müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi. Arvestada, et tegu on üldplaneeringujärgse keskusemaaga.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipiibis vältida servituutide määramise vajadusest.

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 realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.

5.17. Lähteseisukohtade muutmise

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.

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 omanikud ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad ning teeb koostööd teiste asjast huvitatud isikutega. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

Detailplaneering esitada digitaalselt (pdf) ja paberkaustana enne kooskõlastamist põhilahenduse läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering kooskõlastada:

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline büroo;
- Tartu linnavalitsus;
- Tehnovõrkude valdajad.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte, kus näidata, millisel leheküljel kooskõlastus asub, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja nimi.

9. Detailplaneeringu vormistamine

Planeeringu kaust panna kokku vastavalt lähteülesandele. Materjalide järjestus esitada järgnevalt:

- tiitelleht;
- planeeringu seletuskiri (vastavalt lähteülesande ülesehitusele);
- 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.

Planeering esitada Tartu Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kogu mahus digitaalsel kujul bdoc (joonised pdf, dgn ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberandjal kahes eksemplaris.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberandjal ja kogu planeering digitaalsel kujul bdoc (joonised pdf, dgn ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina).

