

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja:

Linnapiiri OÜ

DP- 6- 2018

Vahi alevikus asuva Ignatsi maaüksuse detailplaneering
LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2018

Vahi alevikus asuva Ignatsi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Linnapiiri OÜ esindaja Tõnis Lember.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele vastav isik.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Ignatsi maaüksusele kavandada kaasaegne olemasoleva linnalise keskkonnaga haakuv elamupiirkond, mis sisaldab eritüüpi elamuid (üksikelamud, ridaelamud ja korterelamud). Lisaks kaaluda võimalust piirkonda teenindava ärihoone(te) rajamiseks või planeerida korterelamute koosseisu äripindade rajamise võimalus. Planeeringuga lahendatakse ära üldkasutatavate maade struktuur (sh mänguväljakute paiknemine ja jalgteede võrgustik haljasaladel) ja lahendatakse ära kogu ala kruntimine ja ehitusõigused. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 9,5 ha. Ignatsi maaüksuse olemasolev katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub Ignatsi maaüksus keskuse maa maakasutuse juhtfunktsiooniga alal. Keskuse maa juhtfunktsiooniga alal on lubatud arendada kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioone.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Ignatsi** (kü tunnusega 79401:006:1177);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 9,37 ha.

Lisaks jääb planeeringualasse osaliselt Tartu- Vahi tee.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;

Tartu valla üldplaneering;

Ignatsi, Aini, Ruti, Simo maaüksuste detailplaneering (kehtestatud 20.12.2006 Tartu Vallavolikogu otsusega nr 233);

Vahi tänava, Aruküla tee, Vahi tee ja Jõhvi-Tartu-Valga maanteega piirneva- ja lähiala joogiveevarustuse ning kanalisatsiooni ja sademevee ärajuhtimine. Eelprojekt. OÜ Krihvel Projekt, töö nr 08-VK-13;

Tartu vald Vahi ja Kõrveküla aleviku ning Tila küla piirkonna vee-, sademevee- ja reoveekanalisatsioonitorustiku eelprojekt. Altren Projekt OÜ, Töö nr VK1638.

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;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, olemasoleva 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;
- Planeeritavate kruntide pindalad: üksikelamu kruntidel min 1500m², korterelamu kruntidel min 2000m² ;
- Kogu planeeritavast alast peab 10% jääma sotsiaalmaa funktsiooniga (haljasalad, mänguväljakud);
- Kruntida välja transpordimaad. Teekoridoride laiused peavad võimaldama standardikohast (EVS 843:2016) teelade 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, elumumaa, sotsiaalmaa, transpordimaa; Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele. Lubatud on planeerida krundile nii 100% üks sihtotstarve kui ka mitu sihtotstarvet (elumumaa ja ärimaa). Segafunktsiooni puhul määrata planeeringus sihtotstarvete %.
- hoonete suurim lubatud arv krundil- üksikelamu kruntidel kuni 2 (1 üksikelamu, 1 abihoone), ridaelamu kruntidel kuni 2 (1 ridaelamu ja 1 teenindav abihoone), korterelamu kruntidel kuni 2 (1 korterelamu ja 1 teenindav abihoone), ärimaa krundil 1 põhihoone;
- hoonete kasutamise otstarbed- täpsustada planeeringuga;

- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala krundil- üksikelamu kruntidel kuni 20% krundi pindalast, rida- ja korterelamu kruntidel kuni 30% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- üksikelamutel, ridaelamutel ja ärihoonetel 8,5m, abihoonetel 6m, 3-korruselistel korterelamutel 12m, 4-korruselistel äripinnaga korterelamutel kuni 16m;

Neljakorruselist äripindadega hoonestust on lubatud planeerida Vahi tee äärde Mõisa pst-Vahi tee ristmikust põhjapoole.

- hoonete suurim lubatud sügavus- täpsustatakse planeeringuga.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisis- üksikelamul kuni 2, abihoonel 1, korterelamul 2 kuni 3, ridaelamul ja ärihoonel kuni 2, lisaks on lubatud ka maa-alune korrus planeerida, 4 maapealset korrust on lubatud planeerida ainult korterelamutel, mille 1-korruse moodustavad äripinnad;
- kavandatavate hoonete mahud peavad olema liigendatud, mitte planeerida tänavatega paraalleelseid pikki kitsaid hoonemahtusid;
- katusekalde- lahendada planeeringuga, mitte kavandada ühele krundile katusekalde vahemikku üle 15 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- määrata planeeringuga;
- katusekatte materjal- lahendada planeeringuga;
- katusekatte värvid- lahendada planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, betoon, klaas (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning keelatud palkmaja ehitamine;
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine.

Planeeringus määratud arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused peavad olema piisava detailsusega, et tagada kvaliteetse, kaasaegse ja tervikliku arhitektuurse lahendusega piirkonna kujunemine.

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga määrata ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusala siduda kruntide piiridega.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused;
Teede struktuuri planeerimine peab võimaldama teelade ühendust naaberkinnistutele (Suure-Riistapuu kü 79401:006:0058 ja Meruski kü 79401:006:0673). Astelpaju tänava pikendus peab välja jõudma Tartu-Vahi tee.

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;

Planeeritud jalgteed peavad toimima võrgustikuna st planeeritavale üldmaale kavandatud jalgteed on ühenduses tänava koosseisus olevate kõnniteedega. Tartu-Vahi tee koosseisu planeerida kergliiklustee.

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

Võimalusel mitte planeerida kruntidelt mahasõite otse Tartu-Vahi tee.

- teekoridori laius planeerida vastavalt tee kategooriale, Astelpaju tänava pikenduse teekoridori laiust mitte ette näha alla 15m, ülejäänud teede koridoride laiust mitte planeerida alla 12m;

Teekoridor peab sisaldama (st laius võimaldama) endas sõiduteed, kõnniteid, kõrghaljastuse rajamise võimalusega haljasvööndeid.

- parkimiskorraldus: parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega. Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimisnormatiiv. Ärifunktsiooni puhul arvutada parkimiskohtade vajadus planeeritava hoone suletud brutopinna järgi. Korruselamute puhul on vajalik näha ette 1,5 parkimiskoha rajamine 1 korteri kohta, lisaks on vajalik iga 5 korteri peale näha ette 1 parkimiskoha rajamine külaliste tarvis. Kogu hoonet teenindav parkimine tuleb lahendada oma krundil. Võimalik lahendada parkimist ka hoonesiseselt. Näha ette ka jalgrataste parkimiskohad.
- tuua välja avalikku kasutusse planeeritud tee maa-alad. 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;

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

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

Korterelamu krunte mitte piirdega piirata.

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

Üldplaneeringu järgi tuleb 10% planeeritavast maa-alast ette näha sotsiaalmaaks.

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);
- 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.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipiis 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

Täpsustada teede, üldkasutatavale alale kavandatud haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee ärajuhtimissüsteemi ning muude tehnovõrkude väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikutega realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.

5.17. 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: 1000;
4. Planeeringu põhijoonis M 1:1000;
5. Planeeringu tehnovõrkude joonis M 1:1000;
6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

Vajadusel võib esitada täiendavaid jooniseid/kaarte, kõik detailplaneeringu kaardid 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 kokkuvõte, 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 paberkandjal kahes eksemplaris.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

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

Lisa 1
Planeeritava ala skeem

