

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

OÜ Allika Õigusabi

DP- 8- 2018

Tila külas asuva Mõisaplatsi maaüksuse (kü tunnus 79401:006:0995) ja lähiala
detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2018

**Tila külas asuva Mõisaplatsi maaüksuse (kü tunnus 79401:006:0995) ja lähiala
detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ Allika Õigusabi esindaja Kalli Uibokand. Detailplaneeringu algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 14.07.2016.a.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Käesoleval hetkel kehtib planeeringualal Vahi külas asuvate Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 detailplaneering. Planeeringu eesmärgiks on muuta kehtivat detailplaneeringut Mõisaplatsi maaüksuse osas.

Mõisaplatsi maaüksuse olemasolev sihtotstarve on ärimaa. Kehtiva detailplaneeringu järgi on Mõisaplatsi maaüksus ette nähtud sotsiaalmaa sihtotstarbega, ehitusõigust maaüksusele ette ei ole nähtud. Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda ärimaa sihtotstarbega Mõisaplatsi maaüksusele ehitusõiguse määramist ärifunktsiooniga hoone projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on *ca* 0,6 ha, planeeringuala on näidatud joonisel lisas 1.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub Mõisaplatsi 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 planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Mõisaplatsi** (kü tunnus 79401:006:0995);
- pindala- 3904 m²;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa.

Lisaks jääb planeeringualasse osa Keskuse tee maa-alast.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;
- Tartu valla üldplaneering;
- Vahi alevikus asuva Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 detailplaneering;
- Tila külas asuva Kaupmehe ja Mõisapiiri tänava ja Keskuse tee detailplaneering.

Käesoleval hetkel kehtib planeeringualal Vahi alevikus asuva Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 detailplaneering. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub nimetatud detailplaneering kattavas planeeringuala ulatuses kehtetuks.

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, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnoõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis.

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiümbruse olemasolev, planeeritud ja varemplaneeritud liikluskeem, 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 tiheasustuskeskkonnaga.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

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

Mõisaplatsi mü jagada kaheks krundiks. Vastavalt kehtivale Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 detailplaneeringule näha Keskuse tee perspektiivseks laiendamiseks ette transpordimaa krunt pindalaga 986 m² (pindala täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus). Teine krunt planeerida ärimaa sihtotstarbega.

5.4. Kruntide ehitusõigus

- kruntide kasutamise sihtotstarbed- ärimaa, transpordimaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- 1 hoone;
- ehitiste kasutamise otstarbed- 12131 - restoran; 12132 - koviik, baar või söökla; 12139 - muu toitlustushoone; 12201 - büroohoone; 12311 - kaubandushoone; 12319 - muu kaubandushoone; 12331 - ilu- ja isikuteenuste hoone; 12332 – sõidukite teeninduse hoone (keelatud on rajada rasketehnika teenindamiseks mõeldud ehitist), 12339 - muu teenindushoone. Keelatud tankla rajamine;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil- mitte rohkem kui 40% krundi pindalast*;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- kuni 8 m.
*- määratud on suurim lubatud ehitisealune pind. Parkimiskohtade arvutuse tulemusel saadud parkimiskohtade arv, haljastatud ala pind ja ehitisealune pind peavad moodustama kokku krundi pindala. Kui parkimiskohad ei mahu ära etteantud pinnale tuleb hoone suletud brutopinda vähendada või lahendada parkimist osaliselt hoone siseselt.

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

- lubatud korruselisus- kuni 2;
- katusekalded- 0-10 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- lamekatvus;
- katusekatte materjal- rullmaterjal, katuseplekk;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas (ka kombineeritult). Fassaadid peavad olema liigendatud vormiliselt ja materjalidelt. Kasutada mitut erinevat fassaadimaterjali. Kohustuslik on fassaadis kasutada klaaspindu. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine. Planeeritava hoone fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine.

Arhitektuurinõuete seadmisel arvestada kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitleusega.

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga määrata ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooned. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;

Planeeringus näha ette kergliiklustee Keskuse tee poolsesse külge eraldatavale transpordimaa krundile.

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

Krundile Keskuse teelt juurdepääsu asukoha planeerimise ja võimaliku Keskuse tee- Kaupmehe tn ristmiku liikluskorralduse muudatuse osa (sh kõnniteed ja ülekäigu kohad) lahendamisse kaasata liiklusinsener.

- tee kõrgusarvud iseloomulikes kohtades, mida hilisemal projekteerimisel aluseks võetakse;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- 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. Parkimine lahendada oma krundil.

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 20% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal peab olema 5% haljastatavast alast.

- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- määrata kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;
- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine).

5.9. Ehitistevahelised kujad

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 sademete vee ärajuhtimine, soojaavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel. Keelatud on lokaalsed lahendused.
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
- tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud- maht meetrites).

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata realservituutide ja isiklike 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

Täpsustada teede, haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee ärajuhtimissüsteemi ning muude tehnovõrkude väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega.

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Tartu Vallavalitsus ei võta mingeid kohustusi seoses detailplaneeringu realiseerimisega.

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 joonised

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000;
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 2000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500;
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500;
5. 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 (planeeritava maa-ala naaberkiinnistute omanikega). Koostöö toimumine tehnovõrgu omanike/ valdajate ja naaberkiinnistute omanikega tuleb planeeringus fikseerida.

8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

Detailplaneering esitada enne kooskõlastamist põhilahenduse ja tehnovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering kooskõlastada:

- Lõuna-Eesti Päästkeskus;
- Maanteeamet;
- Tehnovõrkude valdajad.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte.

Juhul kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

9. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering vormistada soovitatavalt Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkidega. Maakasutuse sihtotstarbed esitada Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a määruses nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" sätestatud korra alusel. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed määrata majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ alusel.

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

- tiitelleht;
- planeeringu seletuskiri (vastavalt lähteülesandele);
- planeeringu joonised;
- lisad (algatamise korraldus, lähteülesanne, algatamise taotlus, kirjavahetus, tehnilised tingimused ja muud planeeringuga seotud dokumendid).

Kõik kausta kuuluvad lehed sh joonised/kaardid, 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).

Lisa 1
Planeeringuala skeem

