

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

OÜ Borg Kinnisvara

DP- 12- 2018

**Vahi alevikus asuva Keskuse tee 1 maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1326) ja
lähiala detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

**Vahi alevikus asuva Keskuse tee 1 maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1326) ja
lähiala detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ Borg Kinnisvara esindaja Kalli Uibokand.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Keskuse tee 1 ja Keskuse põik L1 kruntide liitmine, tekkinud krundi kasutamise sihtotstarbe muutmist elamumaaks ning ehitusõiguse määramist ridaelamute püstitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsudele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 0,9 ha, planeeringuala on näidatud joonisel lisas 1.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala keskuse maa 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 planeeringualasse jäävate maaüksuste kohta:

- **Keskuse tee 1** (kü tunnus 79401:006:1326);
- pindala- 6501 m²;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa.

- **Keskuse põik L1** (kü tunnus 79401:006:1325);
- pindala- 1055 m²;
- maakastutse sihtotstarve- 100% transpordimaa.

Lisaks jääb planeeringualasse osa Keskuse tee maa-alast.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla üldplaneering;
- Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 detailplaneering;
- Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26 maaüksuste ja lähiala detailplaneering.

Käesoleval hetkel kehtib Keskuse tee 1 maaüksusel Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 detailplaneering (kehtestatud Tartu vallavalitsuse 16.01.2008.a korraldusega nr 1). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub samale alale kattuv osas varem kehtestatud detailplaneering 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, 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 (varem)planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;

Joonistel kajastada Keskuse tee ja Pargi tn pikenduse (Keskuse põik L2 maaüksusel) varemplaneeritud lahendust.

- 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 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;
- Planeeritavate kruntide pindalad: ridaelamu kruntidel min 2000 m²;
- Planeeritavate hoonete juurde kavandada üks terviklik mänguväljak (välistada tuleb iga ridaelamuboksi juurde oma mänguvahendite paigaldamine).
- 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 sihtotstarbed- ER-ridaelamumaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- lahendada planeeringuga. Kui igale ridaelamule moodustatakse eraldi krunt, on krundile lubatud anda ehitusõigus kuni kahele hoonele- ühele ridaelamule ja ühele abihoonele (näiteks panipaigad koos autovarjualusega). Kui ühel krundil paikneb mitu ridaelamut, tuleb iga ridaelamu juurde näha võimalus ka abihoone püstitamiseks. Võimalikku prügimaja käsitleda rajatisena, prügimaja võib olla kõigi hoonete peale ühine. Planeeringus lahendada ka teiste kuni 20 m² suuruste ehitisealuse pinnaga mitteehitusloa kohustuslike hoonete-rajatiste püstitamise tingimused.
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil- mitte rohkem kui 30% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- põhihooned kuni 8 m, abihooned kuni 5 m.

Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve esitada 2013 a. koostatud "Ruumilise planeerimise leppemärgid" juhendmaterjali alusel.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- põhihooned kuni 2-korruselised, abihooned kuni 1-korruselised;
- katusekalded- 0-10 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- lahendada planeeringuga;
- katusekatte materjal- lahendada planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas (ka kombineeritult). Fassaadid peavad olema liigendatud vormiliselt ja materjalidelt. Kasutada mitut erinevat fassaadimaterjali. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine. Planeeritava hoone fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;

Hoonestusala kauguse määramisel Mõisapiiri tänava poolt arvestada Keskus tee 3, Pärna allée 13, Pärna allée 14 ning Kaupmehe tn 17 krundil paiknevate ridaelamute asetusega. Planeering peab tagama lahenduse, et Keskuse tee 3 olemasolevad ridaelamud ei mõjuks Mõisapiiri tänava poolt üksiku tagasiastuva sopistusega vaid kontaktvööndi olemasolevad ja planeeritavad ridaelamud moodustaks tervikliku ja üksteisega ruumiliselt haakuva lahenduse.

- +/- 0.00 sidumine.

Arhitektuurinõuete seadmisel arvestada kontaktvööndis olemasolevate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlemisega. Planeeringus määratud arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused peavad olema piisava detailsusega, et tagada kvaliteetse, kaasaegse ja tervikliku arhitektuurse lahendusega hoonete ansambli kujunemine.

5.6. Kruuntide hoonestusala piiritlemine

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

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Planeeritavatele ehitusõigusega kruntidele näha ette sõidukite juurdepääs Keskuse teelt.

- 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 parkimismormatiiv. Iga ridaelamu boksi kohta näha ette 2 parkimiskohta. Kogu hoonet teenindav parkimine (sh külaliste parkimine) tuleb lahendada oma krundil. Näha ette ka jalgrataste parkimiskohad.

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 35% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal peab olema 10% haljastatavast alast. Näha ette kõrghaljastust Mõisapiiri tn poolsesse ossa.

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

Ei ole lubatud piirata iga boksi juurde kuuluvat maa-ala kogu ulatuses aiaga. Krundist osa ala peab jääma ilma vaheaedadeta (sarnaselt Keskuse tee 3 kinnistule).

- 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 kajasid.

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);
- 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 vajadust.

5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kuritegevuse riske vähendavate nõuetega (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 lähtetülesanne 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.

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 naaberkinnistute omanikega). Koostöö toimumine 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:

- Päästeamet;
- Tartu Linnavalitsus.

Teha koostööd:

- 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

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, kirjavahetuse koopiaid 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
Planeeringuala skeem

