

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud:

OÜ Olgo
Kaido Zimmer

DP-9-2019

**Vahi alevikus asuvate Janne ja Heigo maaüksuste
ning lähiala detailplaneering
LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2019

**Vahi alevikus asuvate Janne ja Heigo maaüksuste
ning lähiala detailplaneering
LÄHTEÜLESANNE**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on Olgo OÜ esindaja Rainer Olgo, Kaido Zimmer, Sven Malinin, Ants Zimmer ning Nordic Investment OÜ esindaja Romet Rand.

Planeeringust huvitatud isikud on Janne mü omanik Olgo OÜ ja Heigo mü omanik Kaido Zimmer.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Janne ja Heigo maaüksustest elamumaa kruntide moodustamist ning ehitusõiguse määramist üksikelandute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb lahendada juurdepääsuteed, parkimiskorraldus, varustamine tehnovõrkudega ning haljastus ja heakord. Lagle, Juta ja Mölla tn 24 maaüksused on osaliselt planeeringualasse hõlmatud Mölla tänav L1 transpordimaa laiendamise eesmärgil. Planeeringulahendus peab sobima piirkonnas välja kujunenud krundistruktuuri, hoonestuslaadi ning arhitektuursete põhimõtetega.

Planeeringuala suurus on ca 1,7 ha.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt on maa-ala juhtfunktsiooniks määratud lõunapoolsele osale keskuse maa ning põhjapoolsele osale elamumaa juhtfunktsioon.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Janne** (kü tunnus 79401:006:0579);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 8181 m²;

- nimi- **Heigo** (kü tunnus 79401:006:0577);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 7295 m²;

Lisaks on juurdepääsutee planeerimise ning olemasoleva transpordimaa laiendamise eesmärgil osaliselt hõlmatud planeeringualasse Mölla tänav L1 (kü tunnus 79401:006:1024), Mölla tn 24 (kü tunnus 79401:006:1021), Lagle (kü tunnus 79401:006:0580) ja Juta (kü tunnus 79401:006:1095) maaüksused.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;
- Tartu valla üldplaneering;
- Mölla tänava elamupiirkonna detailplaneering (kehtestatud 09.12.2015 korraldusega nr 582).

Planeeringu koostajal järgida kõiki kehtivatest 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;
- 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 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

- näidata moodustatavate kruntide piirid;
- planeeritava krundi pindala;

Lähtuda Mölla tänavaga piirnevate olemasolevate üksikelmute kruntide suurusest. Väiksema suurusega krunte mitte planeerida.

- anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

Olemasolevale reoveepuhastile planeerida eraldi krunt. Planeeringualal on lubatud muuta olemasolevate ehitusõigust omavate kruntide piire.

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa, transpordimaa;

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete suurim lubatud arv krundil- 1 põhihoone, 1 abihoone
- ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed – üksikelamu ja elamu abihooned
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala krundil – 300 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus- põhihoonel 8,5 m, abihoonel 6 m.
- hoonete suurim lubatud sügavus – lahendatakse planeeringuga.

Käsitleda kuni 20 m² suuruste väikeehitiste (kasvuhoone, varikatus, grillinurk jmt) ehitamise tingimusi.

- Määrata ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- põhihoonel kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus (elamul lubatud ka maa-alune korrus);

- katusekalded- min 15° (täpsustada planeeringuga);
 - katuseharja kulgemise suund- määrata planeeringuga;
- Elamu abihoone katusehari võib olla elamuga paralleelselt või risti.
- katuse tüüp- määrata planeeringuga (madalkatus on lubatud ainult lisamahtudel);
 - katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
 - katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
 - välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas, betoon, metall (soovitavalt kombineeritult);
- Lubamatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Lubatud on nelikantpalk, kui ei kasutata üleulatuvaid nurgaseotisi. Lubamatud on erksad, intensiivsed ja „ultra” – värvitoonid. Soovitav on kasutada hoonete juures pastelseid toone.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata vajadusel planeeringuga;
 - +/- 0.00 sidumine - lahendada planeeringuga.
- Hoonete ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel arvestada piirkonnas väljakujunenud olemasolevaid põhimõtteid.

5.6. Kruuntide hoonestusala määramine

- määrata krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid;
- hoonestusala siduda krundi piiridega.

Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala siduda krundi piiridega. Transpordimaa poolsete hoonestusala kaugus krundipiirist min 7 m.

Planeeringus fikseerida võimalus abihoone kavandamiseks krundipiirile lähemale kui 4 m, kui on olemas naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek. Antud tingimus ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes. Anda tingimused alla 20 m² suuruste väikeehitiste (kasvahoone, varikatus, grillinurk jmt) paigutamiseks krundile.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandavad laiused;
- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

Juurdepääsud kruntidele näha ette uuel planeeritaval tänavamaalt (Mõlla tänav L1 transpordimaa pikendus). Olemasolev transpordimaa tuleb planeeringuala ulatuses planeerida piirnevate kruntide arvelt laiemaks, võttes aluseks standardis EVS 843:2016 toodud normid. Näidata võimalus kõnnitee ja tänavahaljastuse rajamiseks.

- 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 parkimisnormatiiv. Parkimine tuleb lahendada oma krundil.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

Kõrghaljastuse osakaal hoonestatud krundil min 10% krundi pindalast.

- käsitleda transpordimaa haljastust (sh puud);
- määrata kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;

Keelatud on läbipaistmatute piirete rajamine.

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

5.9. Ehitistevahelised kujud

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, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel.

Veevarustus- ja kanalisatsiooniühendused planeerida olemasoleva puurkaevu ja puhasti baasil. Uusi lokaalseid lahendusi mitte planeerida. Keelatud on 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 insulatsioonitingimusi ning vajadusel muid keskkonnatingimusi. Vajadusel näha ette piisavad leevendusmeetmed negatiivsete mõjude vähendamiseks.
- arvestada planeeringualal registreeritud III kategooria kaitsealuse liigi (ahtalehine ängelhein) leiukohaga.

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

Planeeringus sätestada tingimus, et planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Kirjeldada planeeringu realiseerimise põhimõtteid ning taristu (teed, tehnovõrgud, sademevee ärajuhtimine, haljastus jms) väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega (ehituslubade väljastamise eeldused).

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikutega kehtestamise eelselt realiseerimise lepingu. Lepingu sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.

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 joonised

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. Planeeringu tehnovõrgud ja kitsendused M 1:500;
6. 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:

- Päästeametiga;
- Keskkonnaametiga;
- Tartu Linnavalitsusega.

Koostööd tuleb teha tehnovõrkude valdajatega ning vajadusel naaberkruntide omanikega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste ja koostöö 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 paberkandjal ühes eksemplaris.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

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

Ruumiandmete importimiseks Tartu valla planeeringute registrisse, peavad importimiseks esitatavad ruumikujud asuma .dgn/.dwg failis vastava nimega kihtidel (layer) ja olema kujutatud joonobjekti või pindobjekti geomeetriaga. Ühel kihil peavad asuma ainult ühe nähtusklassi imporditavad objektid, kuid samale kihile võib lisada ka mitte imporditavaid objekte, millel pole imporditava objekti geomeetria ja kihi nime kombinatsiooni (nt hatch ja text tüüpi element).

Planeeringute registrisse imporditavad ruumikujud on:

1) planeeringuala piir (pindobjekt), 2) planeeritud krundid (pindobjekt), 3) hoonestusalad (pindobjekt), 4) ehitusjooned (joonobjekt), 5) suurim lubatud ehitisealne pind (pindobjekt), 6) teeservituudi vajadus (pindobjekt), 7) tehnovõrgu servituudi vajadus (pindobjekt).

Lisa 1
Planeeritava ala skeem

