

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud:

Vahur Jurs
Tartu vald

DP-11-2019

**Äksi alevikus asuvate Saadjärve tn 1 ja Väikeaia maaüksuste ning lähiala
detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Äksi alevikus asuvate Saadjärve tn 1 ja Väikeaia maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Vahur Jurs.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Saadjärve tn 1 ja Väikeaia maaüksuste jagamist elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning kruntidele ehitusõiguse määramist üksikelanute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Planeeringuga tuleb lisaks lahendada ära ka üldkasutatavate maade struktuur (sh mänguväljakute paiknemine ja jalgteede võrgustik haljasaladel). Lisaks antakse täpsem lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala pindala on ca 6,7 ha.

Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu järgi on ala juhtfunktsiooniks määratud keskusemaa. 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. Üldplaneering näeb ette keskusemaa juhtfunktsioonis detailplaneeringuid koostada mitte üksikute kruntide kaupa vaid suurematele aladele. Seega on käesoleva detailplaneeringu algatamise eesmärgid kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- Saadjärve tn 1 (kü 79402:001:0262);
- sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 42305 m².
- Väikeaia maaüksus (kü 79402:001:0466)
- pindala- 11596 m²;
- sihtotstarve- 100% maatulundusmaa.

Lisaks jääb planeeringualasse osaliselt Saadjärve tänav ja 14221 Äksi-Kukulinna maantee ning Rääbise tn 2, 4 korterelanute ja Väikeaia maaüksuse vaheline ala.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019-2031;

Tartu valla üldplaneering;

Äksi alevikus asuva Äksi keskuse detailplaneering (kehtestatud 16.11.2016 Tartu vallavalitsuse korraldusega nr 568);

Aiandi kinnistu detailplaneering (kehtestatud 14.12.2005 Tartu vallavolikogu otsusega nr 171);

Planeeringu koostajal 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;
- 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

- Planeeritava krundi pindala: üksikelamu krundi suurus min 1500m², üldkasutatava maa osa min 10% planeeringuala pindalast;
- Näha ette transpordimaa krundid planeeritavatele teedele. Planeeritud teed tuleb määrata avalikult kasutatavaks.
- Näha ette Rääbise tn 2 ja 4 kortermajade poolsele planeeringualale alale üldkasutatava haljasala asukoht koos mänguväljakuga, mänguväljaku asukoht siduda jalakäijate liikumisteedega. Soovitav planeerida ka üksikelamute vahele nn taskupargi ruum, kuhu oleks võimalik rajada väiksem mänguväljak (igal elamukrundil ei pea olema eraldi kiike ja liivakasti).
- 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 – elamumaa, üldkasutatav maa, transpordimaa, tootmismaa krunt vajadusel tehnorajatistele;
Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.
- hoonete suurim lubatud arv krundil- kuni 3 hoonet (sh 1 põhihoone ja 2 ehitusloakohustuslikku abihoonet);
- hoonete kasutamise otstarbed- üksikelamu, abihoone;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala krundil- üksikelamute puhul kuni 20% krundi pindalast, aga mitte üle 350 m²;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- põhihoone kõrgus kuni 8,5 m maapinnast, abihoone kõrgus kuni 6 m;
- hoonete suurim lubatud sügavus.
- Planeeringus lahendada ka kuni 20 m² suuruste ehitisealuse pinnaga mitteehtusloa kohustuslike hoonete-rajatiste (näit prügimaja) püstitamise tingimused.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- põhihoonetel kuni 2 maapealset korrust, abihooned lubatud 1-korruselistena, põhihoone korruselisuse puhul määrata konkreetselt krundid, kus on lubatud 1-korruselised ja kus 2-korruselised elamud;
- katusekalde- määrata planeeringuga, mitte planeerida ühele krundile katusekalde vahemikku üle 15 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- määrata planeeringuga;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv (soovitavalt kombineeritult) ja teised kvaliteetsed välisviimistlusmaterjalid. Keelatud ümarpalkmaja. Planeeringus kirjeldada ka välisviimistluse värvilahendused.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata vajadusel planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus sätestada ühesuguste tüüpprojektide kasutamise piirangud. Arhitektuursed tingimused peavad välistama monotoonse ja igava (odava) arhitektuuriga ruumi tekke. Tingimuste seadmine (sh värvilahendus) peab olema piisava detailsusega, et tagada kvaliteetse arhitektuuriga piirkonna kujunemine.

5.6. Kruntide hoonestusala määramine

Hoonestatud kruntidel määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Anda tingimused kuni 20 m² suuruste hoonete püstitamise kohta ja muude kapitaalsete ehitiste püstitamise kohta krundil. Planeeringus fikseerida võimalus abihoone kavandamiseks krundipiirile lähemale kui 4 m kui on olemas naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek. Antud tingimus ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused;
- Teealade planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 ja projekteerimise tasemest hea. Teealade koosseisu näha ette kõnnitee asukoht ja haljastatav ala (puude rida ja/või põõsasistutus).

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

Juurdepääsud näha ette Saadjärve tänavalt ja Rääbise tänavalt. Tagada juurdepääsud Rääbise tn 7 ja 9 kruntidele.

- 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. Kogu hoonet teenindav parkimine tuleb lahendada oma krundil.

Planeeritud teed tuleb määrata avalikult kasutatavaks. Planeeritav teede võrk peab moodustama loogilise võrgustiku olemasolevate teedega.

Arvestada Maanteeameti poolt 30.07.2019 kirjaga nr 5-2/19/33203-2 väljastatud seisukohtadega.

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. Haljastuse osa lahendamisel määrata ära kõrghaljastuse, põõsasistutusala ja murualade planeerimise põhimõtted (haljastus ei tähenda murupinda). Planeeringulahenduses toodud nõuded peavad tagama mitmekesise ja

mitmerindelise haljastuse lahendusi. Määrata haljastuse tingimused nii hoonestatavatele kruntidele, üldkasutatava maa kruntidele kui tänavamaa kruntidele.

- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- lahendada üldkasutatavate roheliste rekreatsioonialade kasutus, esitada nõue erinevatele vanusegruppidele mõeldud mänguvahendite/väljakute rajamiseks;
- määrata kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;
- 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 sademevee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
 - lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel.
- Lokaalsed veevarustuse- ja reoveekanalisatsiooni lahendused igal krundil eraldi on keelatud, keelatud on ka keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused. Vee- ja kanalisatsiooniosa lahendamisel teha koostööd piirkonna vee-ettevõtjaga.

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

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

Tuua välja kõik keskkonnavalused piirangud ja kitsendused.

Planeeritav ala jääb territooriumile, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Standardis EVS 840:2017 ehitistele pinnaseõhule kehtestatud radooniohtliku pinnase tase on 50 kBq/m³. Sellest kõrgema sisalduse korral tuleks ehitamise käigus rakendada radooni sissepääsu tõkestavaid meetmeid. Radooni taseme mõõtmine tuleb teostada soovitatavalt enne projekteerimistööd, et välja selgitada, kas ja milliseid tõrjemeetodeid tuleks/on vajadus kasutada. Maja asukoha pinnase kõrge radoonisisalduse korral tuleb rakendada ehitamisel kehtestatud radoonikaitse nõudeid, et vähendada radooni sisaldust majade siseõhus miinimumini.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel 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. Anda põhimõtted edasiseks projekteerimiseks.

5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Täpsustada planeeringuga.

Planeeringuala jääb mälestise Kukulinna mõisa park, 19.saj (reg-nr 7282) kaitsevööndisse. Kaitsevööndi eesmärk on tagada kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine ning kinnismälestise vaadeldavuse ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine (Muinsuskaitseseadus § 14). Vajalik on analüüsida kavandatavat tegevust ja antakse täpsed nõuded planeeritavale ehitustegevusele.

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 isikuga enne planeeringu kehtestamist realiseerimise lepingu. 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 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. Tehnovõrkude planeering M 1:500;
6. Tänavade nimede ja aadresside ettepaneku skeem;
7. 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:

- Keskkonnaamet;
- Muinsuskaitseamet;
- Maanteeamet;
- Päästeamet;
- Tehnovõrkude valdajad.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata 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 ja 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;
- 2) planeeritud krundi piir;
- 3) planeeritud hoonestusala;
- 4) planeeritud maksimaalne hoone maht;
- 5) kohustuslik ehitusjoon;
- 6) servituudi vajadusega ala.

Lisa 1
Planeeritava ala skeem



Alus: Maa-ameti kaardirakendus