

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

OÜ Mantrum  
reg kood 10213174

DP-10-2019

**Vahi alevikus asuvate Ojaääre tn 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12 ja lähiala detailplaneering**

**LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2019

## Vahi alevikus asuvate Ojaääre tn 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12 ja lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Mantrum OÜ.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul vastavalt planeerimisseaduses sätestatule on planeerija geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistritasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isik või isik, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse.

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu algatamise eesmärk on kaaluda Ojaääre tn 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12 ja Ojaääre tänava katastriüksuste piiride muutmist, kuna Ojaääre tänava Tartu-Jõgeva-Aravete maantee poolne teets on suletud ja sõidukite juurdepääs riigimaanteele puudub. Ojaääre tänav on peale Tartu-Jõgeva-Aravete maanteele uue ristmiku (mahasõidu) ehitust muutunud tupiktänavaks (jalakäijate pääs maanteeäärsele kergliiklusteele on tagatud). Uue liikluskorraldusega seoses puudub vajadus varem planeeritud 14m laiuse teekoridori järele. Lisaks liikluskorraldusele ja krundipiiride muutmisele vaadatakse üle kruntide hoonestusalad, ehitusõigused, haljastus, heakord ja varustamine tehnovõrkudega. Planeeringuala suurus on ca 2,3 ha.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub Tartu vallavolikogu 13.09.2006 otsusega nr 101 kehtestatud Ojaääre kinnistu (79401:006:0454) ja Markuse kinnistu (79401:006:0473) osaala detailplaneering kattuvas planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

nimi – **Ojaääre tn 2**

katastriüksuse tunnus - 79601:001:0263

maakasutuse sihtotstarve - 100% elamumaa

pindala - 4563 m<sup>2</sup>;

nimi – **Ojaääre tn 3**

katastriüksuse tunnus - 79401:006:1126

maakasutuse sihtotstarve - 100% elamumaa

pindala - 1622 m<sup>2</sup>;

nimi – **Ojaääre tn 4**

katastriüksuse tunnus - 79401:006:1127

maakasutuse sihtotstarve - 100% elamumaa

pindala - 1890 m<sup>2</sup>;

nimi – **Ojaääre tn 6**

katastriüksuse tunnus - 79401:006:1128

maakasutuse sihtotstarve - 100% elamumaa

pindala - 1988 m<sup>2</sup>;

nimi – **Ojaääre tn 8**

katastriüksuse tunnus - 79401:006:1129

maakasutuse sihtotstarve - 100% elamumaa

pindala - 2537 m<sup>2</sup>;

nimi – **Ojaääre tn 10**

katastriüksuse tunnus - 79401:006:1130  
maakasutuse sihtotstarve - 100% elamumaa  
pindala - 2528 m<sup>2</sup>;

nimi – **Ojaääre tn 12**

katastriüksuse tunnus - 79401:006:1131  
maakasutuse sihtotstarve - 100% elamumaa  
pindala - 2524 m<sup>2</sup>;

nimi – **Ojaääre kü**

katastriüksuse tunnus - 79401:006:1124  
maakasutuse sihtotstarve - 100% transpordimaa  
pindala - 3669 m<sup>2</sup>.

Lisaks jääb planeeringualasse osaliselt Ojaääre kü (79401:006:1123, transpordimaa).

#### **4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid**

Tartu valla üldplaneering;

Tartu Vallavolikogu 13.09.2006 otsusega nr 101 kehtestatud Ojaääre kinnistu (79401:006:0454) ja Markuse kinnistu (79401:006:0473) osaala detailplaneering;

Koostamisel olev Vahi alevikus asuva Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneering;

Koostamisel olev Vahi alevikus asuva Väike-Nõmme tn 4 (kü tunnus 79401:001:0721) maatüksuse ja lähiala detailplaneering.

#### **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 tehnoõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.tartu.ee).

#### **Planeeringuga esitada:**

##### **5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud krundile, 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 naabermaaüksuste piirid vähemalt 20 m 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**

Elamumaa kruntide arvu mitte suurendada.

- näidata moodustatavate kruntide piirid
- esitada maakasutuse koondtabel

Ojaääre tänava maa-ala krundi laiuseks jätta min 10m, maanteeäärse kergliiklustee ühenduse jaoks võib jalgteed koridor olla kitsam (min 5m).

Jagada Ojaääre tn 12 krundi läänepoolsest osast välja transpordimaa sihtotstarbega krunt ristmiku paremaks liikluskorralduslikuks lahenduseks.

#### **5.4. Kruntide ehitusõigus**

- krundi kasutamise sihtotstarve- üksikelamu maa, tee ja tänava maa;

Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on lubatud Ojaääre tn 2 krundile püstitada kas üksikelamu või samas mahus korterelamu (kuni 4 korteriga). Määrata krundile võimalikud lubatud sihtotstarbed arvestades antud tingimusega.

- hoonete suurim lubatud arv krundil- 2 hoonet (1 põhihoone ja 1 abihoone);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind- 300 m<sup>2</sup>;
- hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus- põhihoone katuseharja kõrgus kuni 8,5 m, abihoone katuseharja kõrgus kuni 6 m.

Käsitleda kuni 20 m<sup>2</sup> suuruste väikeehitiste (kasvuhoone, varikatus, grillinurk jmt) ehitamise tingimusi.

Määrata ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed.

#### **5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele**

- lubatud korruselisus- elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus (elamul lubatud ka maa-alune korrus);
- katusekalded- elamu põhimahul 30-45°, abihoonel 10-30°;
- katuseharja kulgemise suund: risti või paralleelne teemaaga piirneva krundipiiriga. Elamu abihoone katusehari võib olla elamuga paralleelselt või risti.
- katuse tüüp- viilkatus, kelpkatus, lisamahtudel ka kaldkatus või tasakatus;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv (ka kombineeritult) või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal.

Lubamatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Lubamatud on erksad, intensiivsed ja „ultra” – värvitoonid. Soovitav on kasutada hoonete juures pastelseid toone.

- kohustuslik ehitusjoon- määrata detailplaneeringuga.
- +/- 0.00 sidumine- määrata planeeringuga.

#### **5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Detailplaneeringuga määrata ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Abihoonete püstitamiseks lisada tingimus, et naaberkinnistu omaniku kirjalikul nõusolekul on lubatud abihoone püstitada väljapoole hoonestusala ja krundipiirile lähemale kui 4m. Antud tingimus ei laiene tänavapoolse krundipiiri suhtes. Hoonestusalad siduda krundi piiridega.

Anda tingimused alla 20 m<sup>2</sup> suuruste väikeehitiste (kasvuhoone, varikatus, grillinurk jmt) paigutamiseks krundile.

#### **5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

- tähistada jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- tähistada juurdepääsude asukohad krundile, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimiskorraldus, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega. Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimisnormatiiv. Parkimine lahendada oma krundil.

Planeerida jalgteed koridor Ojaääre tänavalt maanteeäärse kergliiklusteeni.

Ojaääre tn 12 kinnistust läänepoolse jääva ristmiku lahendus peab arvestama koostamisel oleva Vahi alevikus asuva Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneeringuga.

Planeeritavad teekoridorid on kavandatud avaliku kasutusega tänavatena. Kõik sõidutee ja jalgteed osad planeerida asfaltkattega.

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

#### **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 reoveekanaliseerimise lahendused igal krundil eraldi on keelatud, keelatud on ka keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused. Vee- ja reoveekanaliseerimise varustus lahendada tänavatorustike baasil. Teha koostööd piirkonna vee-ettevõtjaga.
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
  - tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

#### **5.11. Keskkonnatingimuste seadmine**

Määrata jäätmekäitluse korraldamine ning vajadusel muud keskkonnatingimused.

Planeeritav ala jääb kõrgendatud radooniriskiga alale. Anda meetmed, millega tuleb arvestada projekteerimise faasis radooniriskiga toimetulekuks.

#### **5.12. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kehtivate servituutidega ning määrata vajadusel täiendav 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**

Kitsendused täpsustada planeeringu koostamisel.

#### **5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Täpsustada planeeringuga.

#### **5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Täpsustada tehnovõrkude väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega.

#### **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 või 1:5000;
3. Olemasolev olukord M 1:500 või 1:1000;
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500 või 1:1000;
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

#### **7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel**

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ning olemasolevate või kavandavate tehnovõrkude omanikud või valdajad. 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 tuleb kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Põllumajandusametiga;
- Maanteeametiga;
- Tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte, kus näidata kooskõlastatav instants, kooskõlastuse asukoht, kooskõlastuse kuupäev kooskõlastaja nimi ja ametinimi ning märkused.

#### **9. Detailplaneeringu vormistamine**

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

- tiitelleht;
- planeeringu seletuskiri;
- planeeringu joonised;
- lisad (algatamise taotlus, algatamise korraldus, lähteülesanne, 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 ja .dwg failina, tekstiline materjal .doc ja .pdf failina) ja paberandjal ühes eksemplaris.

#### **11. Detailplaneeringu kehtestamine**

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberandjal ja kogu planeering digitaalsel kujul bdoc (joonised pdf, 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).

