

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Reterra Estate OÜ

DP-5-2020

Tila külas asuva Erminurme tee 28 maaüksuse ja lähiala detailplaneering

LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2020

Tila külas asuva Erminurme tee 28 maaüksuse ja lähiala detailplaneering LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Reterra Estate OÜ.

2. Detailplaneeringu koostaja

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 koostamise eesmärgiks on kaaluda Erminurme tee 28 maaüksusele ehitusõiguse määramist kuni kolme korterelamu püstitamiseks ja vastavalt ka krundi kasutamise sihtotstarbe muutmine. Lisaks lahendatakse planeeringuala haljastus (sh tänavahaljastus ja üldkasutatav haljastus), heakord, juurdepääsuteed, parkimiskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeringulahendus peab tagama funktsionaalselt ja arhitektuurset tervikliku lahenduse.

Planeeringuala suurus on ca 1,4 ha.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub maaüksus keskusemaa juhtfunktsiooniga alal. 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.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

nimi – **Erminurme tee 28 kü;**

katastriüksuse tunnus – 79403:002:1568;

katastriüksuse pindala- 11 610 m²;

maakasutuse sihtotstarve - 80% ärimaa, 20% elamumaa;

Osaliselt jääb planeeringualasse ka Erminurme tee maa-ala.

Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla üldplaneering;

Tartu valla arengukava;

Tartu valla lõunaosa osaala II etapi detailplaneering (kehtestatud Tartu vallavolikogu 5.10.2011.a otsusega nr 32);

Hetkel ehituslubade menetluses olevad naaberalad (Erminurme tee, Erminurme tee 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26) arenduse projektid (korterelamud, teed, kommunikatsioonid, haljastus).

Käesoleva ajal kehtib antud alal **Tartu valla lõunaosa osaala II etapi detailplaneering** (kehtestatud Tartu vallavolikogu 5.10.2011.a otsusega nr 32). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub eelpool nimetatud detailplaneering kattuvaks osas kehtetuks.

Planeeringu koostajal järgida kõiki kehtivatest õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

4. 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, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad (sh võimalikud ühendused Majoraadi pargi ja ERMi ümbruse jalgteede võrguga);
- 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

- Lahendada planeeringuga. Arvestada üldplaneeringust tulenevaid nõudeid so kruntimise korral arvestada, et väikseim korterelamumaa krundi suurus on 2000 m², 10% planeeritava katastriüksuse pindalast tuleb planeerida avalikult kasutatava mänguväljaku-puhkealaks.
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

5.4. Krundi ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve – korterelamumaa, vajadusel puhke- ja spordirajatiste maa, vajadusel tee ja tänava maa.

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete suurim lubatud arv krundil- lahendada planeeringuga. Planeeritavale alale lubatud kavandada kokku kuni 3 korterelamut ja iga korterelamu juurde üks ehitusloakohustuslik abihoone. Planeeringus lahendada ka teiste kuni 20 m² suuruste ehitisealuse pinnaga mitteehitusloa kohustuslike hoonete-rajatiste püstitamise tingimused.
- hoonete suurim lubatud ehitisealne pind krundil: täisehitus kuni 25%;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – kuni 15 m maapinnast;
- hoonete suurim lubatud sügavus: lahendatakse planeeringuga.

Planeeringus lahendada ka kuni 20 m² suuruste ehitisealuse pinnaga mitteehitusloa kohustuslike hoonete-rajatiste (näit prügimaja) püstitamise tingimused.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus – korterelamul kuni 4 maapealset korrust sh 4. korruse lahendus peab olema tagasiastega. 4. korruse tagasiaste peab olema visuaalselt tajutav, tagasiaste suurus minimaalselt 20% 3. korruse pinnast. Täpne tagasiaste suurus ja kirjeldus lahendada planeeringuga;
- katusekalded - põhimahul 0-10°;

- katuseharja kulgemise suund – lahendada planeeringuga;
- katuse tüüp – lamekatuse, kaldkatuse;
- katusekatte materjal - määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid - määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- krohv, kivi, puit või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal;
- kohustuslik ehitusjoon – lahendada vajadusel planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine - määrata planeeringuga.

Arhitektuuriliste ja ehituslike tingimuste määramisel lähtuda sobivusest ERMi peahoonega ja lähiajal ehitatavate korterelamutega Erminurme tee 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 kruntidele.

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusala siduda krundi piiridega. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on ehitusloa kohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 20 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

- tähistada jalakäijate/jalgratturite liikumisala;
 - tähistada juurdepääsude asukohad krundile, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
 - tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatud laiused;
- Erminurme tee planeerimisel võtta aluseks Erminurme tee ehitusprojekt.
- liikluskorralduse põhimõtted;
 - parkimiskorraldus, krundi planeeritava kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega. Vajalik on näha ette 1,5 parkimiskoha rajamine 1 korteri kohta. Kogu hoonet teenindav parkimine sh külalised, tuleb lahendada oma krundil. Näha ette ka jalgrataste parkimiskohad.

Parkimist võib lahendada ka korterelamu mahus või ka eraldi parkimisehitisena. Hoonevälised parkimisalad tuleb liigendada kõrg- ja madalhaljastusega. Näha ette loogiline jalgteede võrgustik kogu alale, siduda see võrgustik olemasoleva ja varem planeeritud-projekteeritud jalgteede võrguga, üldkasutatavate rekreatsioonialadega ja kavandada jalgteed parklate äärde ning siduda need hoonesse pääsudega (kavandada kergliikluse ühendused Majoraadi pargi jalgteede võrgu suunal, ERMi välialade suunal (sh B parkla) ning idasuunas jääva korterelamute arendusala suunal).

Sõiduteede ja jalgteede ristumiskohad tuleb kavandada mõlemast teest erineva materjaliga või tõsta tee pind jalgteel tasapinda. Majadevaheliste sõiduteede (sh parkimisalasid läbivate teelahenduste) puhul tuleb kasutada liikluse rahustamise meetmeid. Teekatendid peavad olema erinevat tüüpi (betoonkivi, sõelmed, asfalt jne), ei ole lubatud kasutada kogu alal kõikide liikluspindade katteks ainult asfaltkatet. Näha ette lumekogumise alad.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata säilitatav ja likvideeritav haljastus;
- Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 35% krundi pindalast (kõrghaljastuse osakaal min 10%).
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
 - määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
 - kruntide piirid- mitte ette näha piirdeaedu;
 - määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine).

Lahendada ära ka Erminurme tee tänavahaljastuse osa. Haljastuse planeerimisel arvestada Erminurme tee 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 korterelamute haljastuselahendustega.

Üldkasutatav mänguväljaku-puhkeala peab sisaldama nii kõrg- kui madalhaljastust, jalgteede võrgustikku, pinke, pargivalgustust ja erivanuses kasutajatele mänguvahendeid. Mitte kavandada iga korterelamu juurde eraldiseisvat mänguväljakut.

5.9. Ehitistevahelised kujud

Hoonestusala 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);

Täpsustada alal paiknevate elektripaigaldiste asukohad ja nendest tulenevad kitsendused. Koostöös võrguettevõttega leida lahendus ehitiste ümberplaneerimisele.

- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osas ei ole lubatud lokaalsed lahendused. Teha koostööd piirkonna vee-ettevõtjaga.

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

Tehnovõrkude osa lahendamisel arvestada idapoolse jääva korterelamute arendusala projekteeritud tehnovõrkude kulgemisega (sh Erminurme teele projekteeritud võrkudega).

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Määrata jäätmekäitluse korraldamine ning vajadusel muud keskkonnatingimused.

Kirjeldada radooniriskiga seotud teemad ja uuringuvajadus.

Planeeringu koostamise käigus selgitada välja võimalike jääkreostuse uuringute vajadus.

Arvestada asjaoluga, et planeeritava ala kontaktalal toimuvad aeg-ajalt vabaõhuüritused, kus müratase võib ületada normatiivset taset ja üritustega võib kaasneda lühiajaline valgus- ja helireostus. Antud info lisada planeeringusse.

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

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 isiku(te)ga enne planeeringu kehtestamist realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.

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.

5. 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;
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500;
5. Tehnovõrkude joonis M 1:500;
5. Detailplaneeringu lahendust illustreerivad 3D joonised (3d joonistel peavad lisaks planeeringulahendusele kajastuma vähemalt Erminurme tee 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 korterelamute mahud ja ERMi hoone).

6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omaniku ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

7. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

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

Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

- Päästeametiga.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega, Tartu Linnavalitsusega ja ERM-ga.

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

8. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 1.1-1/50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

9. 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 paberkandjal ühes eksemplaris.

10. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja kogu planeering digitaalsel kujul vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 1.1-1/50.

Joonis 1. Planeeritava ala skeem
(Alusjoonis: Maa-ameti geoportaal)

