

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Kaitseliit

DP- 7- 2020

**Tila külas asuvate Stardiraja tn 12 (kü 79601:001:1513) ja Stardiraja
tn 14 (kü 79601:001:1251) maaüksuste detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2020

**Tila külas asuvate Stardiraja tn 12 (kü 79601:001:1513) ja Stardiraja
tn 14 (kü 79601:001:1251) maaüksuste detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Kaitseliidu peastaabi ülem kolonel Eero Rebo.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul Planeerimisseaduse § 4 sätestatud tingimustele vastav isik.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Stardiraja tn 12 (kü tunnus 79601:001:1513) ja Stardiraja tn 14 (kü tunnus 79601:001:1251) maaüksuste liitmist üheks krundiks ning krundi kasutamise sihtotstarbe muutmist riigikaitsema sihtotstarbeks. Planeeringuga määratakse krundile ehitusõigus hoonete ja teenindavate rajatiste püstitamiseks. Lisaks tuleb planeeringuga anda lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 5,2 ha.

Planeeritaval alal kehtib Tartu Vallavalitsuse 16.04.2020 korraldusega nr 338 kehtestatud Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneering. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub nimetatud detailplaneering kattuvos osas kehtetuks.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala keskusemaa juhtfunktsiooniga alal. Keskusemaa juhtfunktsiooniga alal on lubatud arendada kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioone.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Stardiraja tn 12** (kü tunnus 79601:001:1513);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% sihtotstarbeta maa;
- pindala- 22828 m²;

- nimi- **Stardiraja tn 14** (kü tunnus 79601:001:1251);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% sihtotstarbeta maa;
- pindala- 28705 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;
Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;
Tartu valla üldplaneering;
Jäätmehoolduseeskiri;

Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

Tartu Vallavalitsuse 16.04.2020 korraldusega nr 338 kehtestatud Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneering.

Planeeringu koostajal on kohustus 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, planeeritud ja varemplaneeritud liiklusskeem, juurdepääs planeeritavale alale ja kruntidele, planeeritav varu väljapääs, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, planeeritud 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 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

- Kruntimine lahendada planeeringuga.; 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 – kaitseväe hoone või rajatise maa (RL) (hilisem kü sihtotstarve - riigikaitsemaa). Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.
- hoonete suurim lubatud arv krundil- määrata planeeringuga, arvestades kehtiva detailplaneeringuga määratud kruntide ehitusõigustega;
- hoonete kasutamise otstarbed- määrata riigikaitseliste ehitiste kasutamise eesmärkidest tulenevad ehitiste kasutamise otstarbed;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil- kuni 20 600 m², planeeringuga määrata ühe hoone maksimaalne ehitisealune pind. Ei ole lubatud kogu ehitusõigust realiseerida ühe hoonemahuna.;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- kuni 15 m maapinnast;

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

- lubatud korruselisus- kuni 3 maapealset korrust;
- katusekalded- lubatud katusekalde vahemik 0-20 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: paralleelselt või risti külgneva Stardiraja tn kulgemise suunaga;
- katuse tüüp- lahendada planeeringuga;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovitavalt kombineeritult) ja muud kvaliteetsed nõuetele vastavad välisviimistluse materjalid. Keelatud katmata ümarpalk lahendused ja suuremahulised liigendamata fassaadid;
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga määrata ära 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. Määrata ära kuni 20 m² suuruste ehitisealuse pinnaga mitteehitusloa kohustuslike hoonete-rajatiste püstitamise tingimused.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- krundile tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- parkimiskorraldus, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2003 tulenev parkimisnormatiiv. Riigikaitseliste sõidukite parkimine lahendada krundisiselt. Külaliste parkimine on lubatud lahendada Stardiraja tänaval.

Idaringtee ja Stardiraja tn osa planeerimisel lähtuda Tartu Vallavalitsuse 16.04.2020 korraldusega nr 338 kehtestatud Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneeringuga kavandatust. Käesoleva planeeringuga täpsustada krundile juurdepääsude asukohad ja parkimisvajadus. Näidata ära võimalik varuväljapääsu asukoht Idaringtee suunal.

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 20% krundi pindalast (5% krundi pindalast kõrghaljastus).

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

5.9. Ehitistevahelised kujad

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);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
- tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatud tehnovõrgud – maht meetrites.

Tehnovarustuse planeerimisel lähtuda Tartu Vallavalitsuse 16.04.2020 korraldusega nr 338 kehtestatud Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneeringuga kavandatust. Vajadusel planeerida alajaamale uus asukoht.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Määrata jäätmekäitluse korraldamine ning vajadusel muud keskkonnatingimused.

5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Määrata planeeringuga.

5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipis vältida servituutide määramise vajadusest.

5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Määrata planeeringuala ulatuses.

5.16. 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.

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

Täpsustada planeeringuga.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringusse sätestada tingimus, et planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringulahendus peab võimaldama realiseerida naaberkruntide kehtivaid ehitusõigusi.

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

5.20. 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 kaardid

1. Situatsiooniskeem, M 1:10000;
 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000 või 1:5000;
 3. Olemasolev olukord M 1:500 või M 1:1000;
 4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500 või M 1:1000;
 5. 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 kinnisasja omaniku 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 läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Kuni maaomandi selgitamiseni- Maa-amet;

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte.

9. Detailplaneeringu vormistamine

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

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.

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.