

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Borg Kinnisvara OÜ

DP-5-2021

**Tila külas asuva Tärmi (kü tunnus 79403:002:0838) maaüksuse  
detailplaneeringu**

**LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2021

## **Tila külas asuva Tärmi maaüksuse detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE**

### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Borg Kinnisvara OÜ esindaja Sigrid Säinast, kes esindab notariaalse volikirja alusel maaüksuse omanikku.

### **2. Detailplaneeringu koostaja**

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

### **3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta**

Planeeringu eesmärgiks on Tärmi maaüksuse jagamine äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntideks ning kruntidele ehitusõiguse määramine kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete ning tootmis- ja logistikahoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 9,5 ha.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub maaüksus äri- ja tootmismaa juhtfunktsiooniga alal. Äri- ja tootmismaa juhtfunktsioon on üldplaneeringu järgselt kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maa, büroo- ja kontorihoonete maa ning tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Tärmi** (kü tunnus 79403:002:0838);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 94917 m<sup>2</sup>;

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

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;

Tartu valla üldplaneering;

Jäätmehoolduseeskiri;

Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);

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

Tila külas asuvate Kõnnu, Pajusoo ja Veski maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 27.02.2008 otsusega nr 13) Planeering on saadaval:  
[http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2005\\_30/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2005_30/)

Tila külas asuva Kobrulehe maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0802) ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 04.04.2012 korraldusega nr 113) Planeering on saadaval:  
[http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2011\\_03/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2011_03/)

Tila külas asuva Rähni maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 17.12.2020 korraldusega nr 1104) Planeering on saadaval:  
[http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2019\\_14/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2019_14/)

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**

- lähiumbruse olemasolev ja planeeritud (sh varemplaneeritud) 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);
- 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.

Moodustada ärimaa, tootmismaa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid. Tulenevalt kehtestatud üldplaneeringust moodustada 3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee äärde eraldi haljasriba krunt.

- 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 – ärimaa, tootmismaa, transpordimaa.

(ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; ÄM – majutushoone maa; ÄB – kontori- ja büroohoone maa; TT – tootmishoone maa; TL – laohoone maa; TH – hulgikaubanduse maa; TK – logistikakeskuse maa; LT – tee ja tänava maa; HP – haljasala maa)

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete suurim lubatud arv krundil – kuni 3 hoonet;
- hoonete kasutamise otstarbed – määrata planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud ehitisealne pind krundil – kuni 60% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- kuni 12m maapinnast. Planeeringus anda suurim hoonete lubatud kõrgus ka absoluutkõrgusena;
- hoonete suurim lubatud sügavus – määrata planeeringuga.

#### **5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

- lubatud korruselisus- kuni 2 maapealset korrust;
- katusekalded- 0-15 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- määrata 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.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse ning lähipiirkonna olemasolevate hoonetega kokkusobiva piirkonna kujunemise.

### **5.6. Kruntide hoonestusala määramine**

Hoonestatud kruntidel 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 ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 60 m<sup>2</sup> mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

### **5.7. Liikluskorralduse põhimõtted**

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused;

Teekoridori laiust mitte planeerida alla 16 m. Planeeritavas tänavakoridoris ette näha 7 m sõiduteeks, min 2,5 m jalgteeks ja 3 m laiune ala haljasvööndi jaoks jalg- ja sõidutee vahele. Haljasvööndile on puude istutamise kohustus.

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;

Jalakäijatele on lubatud juurdepääs planeeringualale Rähni tn 10 planeeritud jalgteepikenduse kaudu. Planeeringuga tuleb tagada jalakäijate liikumine Rähni tn 10 jalgteelt kuni 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee äärsel jalgteeni ja Tehnoringi teeni. Samuti tuleb tagada jalakäijate ühendus 3 Jõhvi-Tartu-Valga ja Tehnoringi tee jalgteede vahel.

- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine: parkimine lahendada krundisiselt vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 normatiividele.

Määrata ära, et krundisiseste teede ja platside katteks tuleb kasutada erinevaid materjale (keelatud on kõik pinnad katta asfaldiga).

- tuua välja avalikku kasutusse planeeritud tee maa-alad;
- juurdepääsuna planeeringualale kasutada varasemalt planeeritud Tehnoringi teed. Tehnoringi tee väljaehitamise osas ei võta Tartu Vallavalitsus endale mingeid kohustusi. Käesoleva planeeringu kehtestamise eelduseks on notariaalse kokkuleppe sõlmimine Tehnoringi tee väljaehitamise osas käesoleva planeeringu koostamisest huvitatud isiku ja Tehnoringi tee aluste kinnistute omanike vahel.

Liikluskorralduse lahenduse planeerimisel võtta aluseks Eesti Standard EVS 843:2016 (teede laiused, teesade jaotus, parkimismormatiiv jne). Kogu hoonet teenindav parkimine, tuleb lahendada oma krundil.

Tuua välja lisanduva liikluse mõjud 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee ja Kuusisoo tee ristmikule.

### **5.8. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted**

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

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus või planeeritud põhimõtted;
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 10% krundi pindalast (kõrghaljastuse osakaal min 5%).

Planeeritavate äri- ja tootmismaa kruntide ning naabruses olevate elamumaa kruntide vahele planeerida puhverhaljastus (kõrghaljastus min 25m laiuselt). Vastavalt üldplaneeringule näha ette täiendav kõrghaljastuse vöönd 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee äärde.

Arvestada kinnistuga külgneva Murisoo peakraavi kitsendustega. Planeeringus kirjeldada võimalused peakraavi puhastamiseks-süvendamiseks. Planeeringulahendus peab võimaldama hilisemat kraavi hooldust.

- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;

Piirdeaia lubatud maksimaalne kõrgus kuni 2m.

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

### **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 kanalisatsioonisüsteemid on keelatud, keelatud on ka keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused.

Maakütte planeerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb kinnistutelt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka kinnistutorustikus toru läbimõõduga piirata. Kanaliseeritava sademevee viibeaja pikendamiseks kinnistutel ning valingvihma aegse äravooluvee reguleerimiseks näha ette tingimused planeeritavatele kruntidele puhvermahu loomiseks (torud, mahuti, vmt), kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning kokkuvooluaega pikendav vertikaali. Analüüsida eesvoolu võimekust kogu lisanduva veemahu vastuvõtuks.

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

### **5.11. Keskkonnatingimuste seadmine**

Määrata jäätmekäitluse korraldamine. Määrata kruntidel jäätmekäitluse ruumivajadus vastavalt krundi funktsioonile.

Tuua välja kõik keskkonnavalused piirangud ja kitsendused ning võimalikud mõjud.

### **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**

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 isikutega realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

#### **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. 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. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

#### **8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks**

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

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästametiga;
- Transpordiamet;
- Põllumajandus- ja Toiduamet.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte.

#### **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 paberandjal.

#### **10. Detailplaneeringu kehtestamine**

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

