

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Marimerk OÜ
Stronghold Holding OÜ
Roheinvest OÜ

DP-7-2021

**Vahi alevikus asuvate Mällo ja Vahipargi tn 15 maaüksuste ning lähiala
detailplaneeringu**

LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2021

Vahi alevikus asuvate Mällo ja Vahipargi tn 15 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on Marimerk OÜ esindaja Märt Leiman, Stronghold Holding OÜ esindaja Mart-Sander Mõts ja OÜ Rohe Invest esindaja Martin Saar.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda olemasolevate Mällo ja Vahipargi tn 15 maaüksuste jagamist väikeelamumaa ja ridaelamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramist üksikelamute ja ridaelamute ning nende abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuala läbib ka Tartu vallale kuuluv Vahipargi tänav. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 6 ha.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad maaüksused elamumaa maakasutuse juhtfunktsiooniga alal, mille all mõistetakse ühepere- ja ridaelamu ning paariselamu maad kompaktsel hoonestusega aladel. Alale võib planeerida elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähimbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Mällo maaüksus** (kü tunnus 79401:006:0118);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 28415 m²;

- nimi- **Vahipargi tn 15 maaüksus** (kü tunnus 79601:001:1857)
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 28134 m²;

Lisaks läbib planeeringuala osaliselt Vahipargi tänav.

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“;

Savi tn 8 maaüksuse ja lähiala DP (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 09.03.2011 korraldusega nr 63

Planeering on saadaval: http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2011_01/

Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 162,6-167,3 asuva Kärevere möödasõidu, km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu ja Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekt. Koostaja: Roadplan OÜ.

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 ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;

Joonisel kajastada Roadplan OÜ poolt koostatav 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee projekteeritav lahendus.

- 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 elamumaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa krundid.

Üksikelamute osakaal kogu planeeringualast peab olema vähemalt 50%.

Üksikelamu krundi min suurus 1500 m², ridaelamu krundil 400 m² ridaelamuboksi kohta. Ridaelamus lubatud max 8-boksi.

Üldplaneering kohustab hoonestamata aladel uusarenduse kavandamisel sotsiaalmaaks ette näha vähemalt 10% planeeritavast maa-alast. Planeeringuga ette näha avalik mänguväljak või muud vaba-aja veetmise võimalused 10% ulatuses planeeritavatest elamumaa kruntidest. Mänguväljak peab sisaldama tegevuste võimalust erivanuses lastele.

- 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 – üksikelamu maa (EP), ridaelamu maa (ER), tee ja tänava maa (LT), haljasala maa (HP).

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

Igal ridaelamu krundil peab jääma lisaks parklale haljasala osa, mis on kogu maja elanike kasutuses ja mis ei kuulu konkreetse boksi kasutusse.

- hoonete suurim lubatud arv krundil – kuni 3 hoonet (1 üksikelamu/ridaelamu ja 2 abihoonet);

- hoonete kasutamise otstarbed – üksikelamu, ridaelamu, abihoone;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – kuni 25% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- üksik- ja ridaelamutel kuni 8,5 m maapinnast, abihoonetel kuni 6 m;
- hoonete suurim lubatud sügavus.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruseliselis- üksik- ja ridaelamutel kuni 2 maapealset korrust, abihooned lubatud 1-korruselistena;
- katusekalded- määrata planeeringuga, mitte planeerida ühele krundile katusekalde vahemikku üle 15 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: paralleelselt või risti külgnevate tänavate kulgemise suunaga;
- katuse tüüp- viilkatus, kaldkatus, lamekatus, igale krundile määrata konkreetne üks katuse tüüp;
- 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.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused (nende detailsus) peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse tervik piirkonna kujunemise.

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. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 20 m² ja 20-60 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

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

Teekoridori minimaalseks laiuks planeerida 12m, selle sisse kavandada ka kõrghaljastuse rajamine (puude rida) ja jalgte minimaalse laiusega 2,5m. Eraldiseisva jalgte teekoridori laiuseks on min 5m. Olemasoleva Vahipargi tänava koridor planeerida laiemaks (min 12m).

Planeeringu koostamisel arvestada Roadplan OÜ poolt koostatava 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee projekteeritava lahendusega, sh maantee äärsel kergliiklusteega.

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;

Jalakäijatele tagada ühendus Vahipargi tänavalt maantee ääresel kergliiklusteele.

- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine: parkimine lahendada krundisiseselt ja võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimismatiiv.

Määrata ära tingimused parkimisalade liigendamiseks. Parkimisalad tuleb jagada haljastusega (puud või põõsad) eraldatud väiksemateks gruppideks. Määrata ära, et krundisisesete teede ja platside katteks tuleb kasutada erinevaid materjale (keelatud on kõik pinnad katta asfaldiga).

Ridaelamu kruntidel ette näha jalgrataste parkimise võimalus.

- tuua välja avalikku kasutusse planeeritud tee maa-ala.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus või planeeritud põhimõtted. Säilitada maksimaalselt krundil olev väärtuslik kõrghaljastus.
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus või planeeritud põhimõtted;

Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 40% krundi pindalast (kõrghaljastuse osakaal min 10%). Lisaks näha ette haljaspuhver maantee poolsesse planeeringuala külge ja Vahi tööstuspargi poolsesse külge.

Üldkasutatava haljasala ja tänavamaa haljastuse planeerimise tingimused esitada vastavalt uue standardi nõuetele EVS 939-2:2020 (Puittaimed haljastuses).

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

Ette näha 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee äärde müratõkkeseina rajamise võimalus.

Planeeringus kirjeldada ridaelamu bokside vaheliste piirete tingimused. Keelatud on kogu ridaelamuboksi piiramine. Iga ridaelamu krundil peab jääma lisaks parklale haljasala osa, mis on kogu maja elanike kasutuses ja mis ei kuulu konkreetse boksi kasutusse.

- määrata vertikaalplaneerimise lahenduse (maapinna kõrguse muutmise, 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 kanalisatsioonilahendused on keelatud. Taotleda tingimused AS-ilt Tartu Veevõrk. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb kinnistutelt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka kinnistutorustikus toru läbimõduga 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 sademevee lahenduse eesvoolu võimekust planeeritav veemaht vastu võtta. Maakütte planeerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega.

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

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Määrata jäätmekäitluse korraldamine ning vajadusel muud keskkonnatingimused.

Käsitleda võimalikke müramuutuse teemasid seoses Tartu põhjapoolse ümbersõidu ehitusega. Kirjeldada planeeringu/planeerida lahendusse müra leevendamise meetmeid.

Määrata kruntidel jäätmekäitluse ruumivajadus vastavalt krundi funktsioonile. Ridaelamute puhul on eelistatud süvamahutid või prügimaja.

Käsitleda radooni leviku teemat. Vajadusel anda leevendusmeetmed projekteerimiseks – ehitamiseks.

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:

- Päästeametiga;
- Transpordiametiga;
- Põllumajandus- ja Toiduametiga.

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 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.

Joonis 1. Planeeritava ala skeem



(Alusjoonis: Maa-ameti geoportaal)