

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Kai Saks

DP-9-2021

**Vahi alevikus asuva Rehevärava tn 2 maaüksuse detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2021

Vahi alevikus asuva Rehevärava tn 2 maaüksuse detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Jaan Saks.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Rehevärava tn 2 (kü tunnus 79401:006:0500) maaüksusest moodustada kuni kolm elamumaa krunti ning määrata kruntidele ehitusõigused üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks on vaja Rehevärava tn 2 katastriüksusest välja jagada perspektiivse jalgte rajamiseks tee maa-ala krunt/krundid. Veel tuleb planeeringuga anda lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on *ca* 2 ha.

Käesoleval hetkel kehtib maa-alal Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala II etapi detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 21.12.2011.a otsusega nr 59), mida soovitakse Rehevärava tn 2 maaüksuse osas muuta.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub maaüksus keskusemaa juhtfunktsiooniga alal. Keskusemaa juhtfunktsioon on üldplaneeringu järgselt 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- Rehevärava tn 2 (kü tunnus 79401:006:0500);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 18476 m².

Lisaks jääb planeeringualasse Rehevärava tänav (kü tunnus 79601:001:0463, kü sihtotstarve 100% transpordimaa, pindala 1162 m²).

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“;

Vahi alevikus asuva Jõhvi-Tartu-Valga mnt, Tartu-Vahi mnt ja Vana-Narva mnt vahelise ala II etapi detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 21.10.2011.a otsusega nr 59);

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.tartuvald.ee).

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud 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.

Kanda joonisele kontaktvööndis kehtiva detailplaneeringu lahendus (juurdepääsud, krundid, ehitusõigused, planeeritud tehnovarustuse lahendused).

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);
- planeeritavate 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. Väikeelamumaa krundi minimaalne suurus vastavalt üldplaneeringule on 1500 m². Kruntide moodustamisel arvestada külgneva riigitee -3 Jõhvi-Tartu-Valga tee kitsendustega, lisaks projekteeritud Idaringtee ruumivajadusega ja krundil paiknevate hoonete ning nende teenindamiseks ehitatud rajatiste paiknemisega.
- Näha ette Rehevärava tänava maa-ala laiendamine, vajadusel lisaks transpordimaa krundid planeeritavatele teedele. Jõhvi-Tartu-Valga tee äärde varasemalt planeeritud jalgtee asukoht ja kruntimine kajastada ka käesolevas planeeringus. Näha ette vajalikud maaeraldused. Planeeritud teed tuleb määrata avalikult kasutatavaks.
- Teekoridoride laiused peavad võimaldama standardikohast (EVS 843:2016) teelade projekteerimist ja ka hilisemat hooldust.
- 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 sihtotstarve – elamumaa, transpordimaa. Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.
- hoonete suurim lubatud arv krundil- kuni 3 hoonet (1 üksikelamu ja kaks abihoonet);
- hoonete kasutamise otstarbed – üksikelamu, abihoone;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – elamumaal kuni 20% krundi pindalast, kuid mitte rohkem kui 400 m²;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- elamul kuni 8,5 m maapinnast, abihoonel kuni 6 m;
- hoonete suurim lubatud sügavus.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- põhihoonetel kuni 2 maapealset korrust, abihooned lubatud 1-korruselistena;

- katusekalde- määrata planeeringuga, mitte planeerida ühele krundile katusekalde vahemikku üle 15 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- viilkatus, kaldkatus;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovitavalt kombineeritult) ja muu nõuetele vastav välisviimistluse materjal. Keelatud katmata ümarpalkmaja lahendus.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse arhitektuuriga 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 20 m² ja 20-60 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused;
- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad ning näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine;
- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teetalalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine lahendada krundisisiselt;
- juurdepääsuna planeeringualale kasutada olemasolevat ristumiskohta riigiteelt (olemasolev mahasõidutee nr 7940106 riigitee km 128,016). Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt mitte planeerida. Olemasolevat juurdepääsuteed (riigiteelt mahasõitu) on võimalik kasutada kuni Jõhvi-Tartu-Valga mnt, Tartu-Vahi mnt ja Vana-Narva mnt vahelise ala II etapi detailplaneeringu realiseerimiseni.

Liikluskorralduse lahenduse planeerimisel võtta aluseks Eesti Standard EVS 843:2016 (teede laiused, teesade jaotus, parkimisnormatiiv jne). Kogu hoonet teenindav parkimine sh külalised, tuleb lahendada oma krundil. Lisaks arvestada kehtivast detailplaneeringust tulenevate nõuetega (sh projekteeritud Idaringtee ruumivajadus, maanteeäärse jalgteee ruumivajadus ja kruntimine) ning kehtiva planeeringuga sidumist. Planeeringulahendus peab võimaldama alale juurdepääsu nii olemasoleva mahasõidu kaudu kui ka perspektiivse Rehetare tänava kaudu. **Arvestada lisaks Transpordiameti poolt väljastatud tingimustega.**

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 40% krundi pindalast (kõrghaljastuse osakaal min 10%).

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

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

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

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, gaasivarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel.

Lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonilahendused on keelatud, keelatud on ka keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused. Näha ette liitumine varemplaneeritud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Olemasolevatel hoonetel säilib olemasolev tehnovõrkude lahendus kuni ühisveevärgi rajamiseni. Ühisveevärgi- ja -kanalisatsiooniga liitumise võimaluse tekkimisel, on kohustus liituda piirkonna vee-ettevõtja tingimustel ja likvideerida lokaalsed süsteemid.

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.

Tuua välja kõik keskkonnavalitsuse piirangud ja kitsendused. Arvestada, et tegu on üldplaneeringujärgse keskusemaaga. Näha ette meetmed olemasolevalt maanteelt ja perspektiivselt Idaringteelt lähtuva müra leviku leevendamiseks. Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi nimetatud tegevuste-meetmete rakendamiseks.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipiibis vältida servituutide määramise vajadust.

5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kuritegevuse riske vähendavate nõuete (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 kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed M 1: 5000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500;

4. Planeeringu põhijoonis M 1:500;
5. Planeeritud tehnovõrgud M 1:500;
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 kinnisasjade 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.

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“.

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, dgn ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paber kandjal.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kahes eksemplaris koos lisadega paber kandjal 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)

