

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Voldi Vara OÜ
Industrial Solutions OÜ

DP-10-2021

**Tabivere alevikus asuva Tuuleveski tn 5 maaüksuse ja lähiala
detailplaneering**

LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2021

Tabivere alevikus asuva Tuuleveski tn 5 maaüksuse ja lähiala detailplaneering LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on Voldi Vara OÜ esindaja Imre Freiberg ja Industrial Solutions OÜ esindaja Arthur Vaher.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Tuuleveski tn 5 maaüksuse jagamist elamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramist korterelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Planeeritud on Tuuleveski tn 1 maaüksuse korrastamine planeeringuala ulatuses ning üldkasutatava mänguväljaku rajamine. Lisaks lahendatakse planeeringuala haljastus, heakord, juurdepääsuteed, parkimiskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeringuga korrigeeritakse Tuuliku tn 1a ja Tuuleveski tänav L2 krundipiire vastavalt Tuuleveski tänavale nõuetekohase ruumi tagamisega.

Planeeringuala suurus on ca 1,2 ha.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tabivere valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub Tuuleveski tn 5 maaüksus keskuse maa-ala juhtfunktsiooniga alal. Keskuse maa-ala juhtfunktsioon üldplaneeringu mõistes on linnalist tüüpi asula keskuse maa-ala, kus asuvad kontsentreeritult elamu-, ameti- ja valitsushoonete, kaubandus- teenindushoonete, büroo-, kultuuri- ja spordihoonete, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse juhtotstarbega maa-alad. Täpsem krundi kasutuse otstarve lahendatakse detailplaneeringuga. Planeeringualasse jääv Tuuleveski tn 1 maaüksus asub üldplaneeringu järgi roheala juhtfunktsiooniga maa-alal. Roheala juhtfunktsioon on üldplaneeringu mõistes peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väikesemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste püstitamine.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Tuuleveski tn 5 maaüksus** (kü tunnus 77301:001:0396);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 7496 m²;
- nimi- **Tuuleveski tn 1 maaüksus** (kü tunnus 77301:001:0395);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 11617 m² (jääb planeeringualasse osaliselt);
- nimi- **Tuuleveski tänav L2 maaüksus** (kü tunnus 77301:001:0407);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 671 m²;

Osaliselt jääb planeeringualasse ka Tuuliku tn 1a.

Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tabivere valla üldplaneering;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;

Tartu valla arengukava;

Jäätmehoolduseeskiri;

Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);

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

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.tartuvald.ee).

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud, 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 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. Moodustada elumumaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa krundid.
- Väikseim korterelamumaa krundi suurus on 2000 m². Üldkasutatav puhkeala peab sisaldama mänguväljakut ja 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. Krundi ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarbed – korterelamumaa (EK), vajadusel puhke- ja spordirajatiste maa (PS), tee ja tänava maa (LT).

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete suurim lubatud arv krundil – kuni 2 hoonet (korterelamu ja abihoone)
- hoonete kasutamise otstarbed – korterelamu, abihoone;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – täisehitus lubatud kuni 25% sh korterelamu ehitisealune pind võib olla kuni 350 m²;

- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – korterelamu maksimaalne kõrgus määrata planeeringuga, abihoonetel kuni 5 m;

Korterelamu (parapeti/katuseharja) lubatud maksimaalne abs kõrgus ei tohi olla suurem kui olemasolevate Tuuliku tn 1 ja 3 korterelamute kõrgus.

- hoonete suurim lubatud sügavus.

Planeeringus lahendada ka mitteehtusloa kohustuslike hoonete-rajatiste (näit prügimaja, jalgrataste varjualune) püstitamise tingimused.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisis – korterelamul kaaluda kuni 4 maapealset korrust (sh hoone abs kõrgus ei või ületada Tuuliku tn 1 ja 3 hoonete kõrguseid), abihooone lubatud 1-korruselisena;

Kohustuslik on lahendada ala korterelamute korruselisis astmeliselt. Hoonete ruumiline ja kõrguslik lahendus täpsustatakse planeerimise käigus arvestades olemasolevat hoonestust.

Maksimaalne korterite arv ühes majas 15.

- katusekalded – 0-10°;
- katuseharja kulgemise suund – lahendada planeeringuga;
- katuse tüüp – lamekatust, kaldkatust;
- 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.

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

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 ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära mitteehtusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

- tähistada jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;

Jalakäijatele tagada ühendus Tuuleveski tänavalt Tartu-Jõgeva-Aravete tee äärsele kergliiklusteele.

- 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;

Planeeringuga korrigeerida Tuuliku tn 1a ja Tuuleveski tänav L2 vahelist krundipiiri ja moodustada Tuuleveski tänava tarvis üks vajalikku liikluskoosseisu (kahesuunalise liiklusega sõidutee, jalgte min laiusega 2,5 m ja üldkasutatav haljastus) mahutav transpordimaa positsioon.

- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimiskorraldus, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

Vajalik on näha ette 1,5 parkimiskoha rajamine ühe korteri kohta (autode parkimist võib lahendada ka korterelamu mahus). Kogu hoonet teenindav parkimine sh külalised, tuleb lahendada oma krundil. Näha ette ka jalgrataste parkimiskohad (normatiivne jalgrataste parkimine võib olla jagatud hoonesisest ja -välisest).

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

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata säilitatav ja likvideeritav haljastus;

Säilitada maksimaalselt krundil olev väärtuslik kõrghaljastus.

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhalbastus;

Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 35% krundi pindalast (kõrghaljastuse osakaal min 10%). Määrata lisaks kohustuslikule kõrghaljastusele ka põõsasistutusalade vajadus.

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

- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- kruntide piirde- mitte ette näha piirdeaedu;
- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine).

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

Üldkasutatav mänguväljak-puhkeala on planeeritud avalikku kasutusse. Planeeringus kirjeldada meetmed avaliku kasutuse tagamiseks.

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

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

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.

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

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

Teha koostööd piirkonna kaugkütte teenust pakkuva ettevõttega. Eelistatud on kaugküttevõrguga liitumine.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Määrata jäätmekäitluse korraldamine ning vajadusel muud keskkonnatingimused. Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Eelistatud on kolme maja peale ühise prügimaja rajamine või ühiste maasiseste mahutite ala kavandamine.

Kajastada liiklusriskiga seotud teemasid.

Kirjeldada radooniriskiga seotud teemad ja uuringuvajadus.

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. Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

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.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

1. Situatsiooniskeem, M 1:10000;
2. Planeeringuala kontaktvõõndi 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;
6. Detailplaneeringu lahendust illustreerivad 3D joonised. 3D joonistel peavad kajastuma naaberhoonete reaalsed kõrgused ja olema nähtav ka planeeringuala reljeef.

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 lahenduse läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Keskkonnaametiga;
- Muinsuskaitseamet.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste/koostöö kokkuvõte.

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 ja .dwg failina, tekstiline materjal .doc ja .pdf failina) ja paberkandjal ühes eksemplaris.

11. 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)



