

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

OÜ Tartu Valla Kommunaal

DP-1-2023

**Lähte alevikus asuva Vahtra tn 4 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2023

Lähte alevikus asuva Vahtra tn 4 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ Tartu Valla Kommunaal (reg. kood 10290080) esindaja Aigar Lepp.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Vahtra tn 4 kinnistu (katastritunnus 79401:005:0091) sihtotstarbe muutmist energia tootmise ja jaotamise ehitise maaks, tootmishoonemaaks, laohoone maaks ja kontori- ja büroohoone maaks ning määrata ehitusõigus taastuenergia (peamiselt biokütuse, nt puit – hakkpuit, pelletid (täpsustub planeerimise käigus)) baasil töötava katlamaja ja koostootmisjaama ning kontoriruumide rajamiseks. Planeeringuala pindala on *ca* 7 100 m².

Eesti radoonikaardi 2020. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge radooni (Rn) sisaldusega alale. Planeeringuala jääb 50-100 kBq/m³ interpoleeritud alale. Planeeringuala äärde jäävad elektriliinid ning ala läbivad sideehitis ja maa-alune vee- ja kanalisatsiooni survetorustik koos kaitsevööndiga. Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringuala asub Tartu valla üldplaneeringu järgi tiheasustusega alal. Planeeritava maa-ala juhtotstarve on suuremas osas kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala. Selle all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroohoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Seega planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Vahtra tn 4** (katastritunnus 79401:005:0091);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 4 897 m².

- nimi- **Vahtra tn 6** (katastritunnus 79401:005:0037)
- maakasutuse sihtotstarve- 100% tootmismaa
- pindala- 258 m²

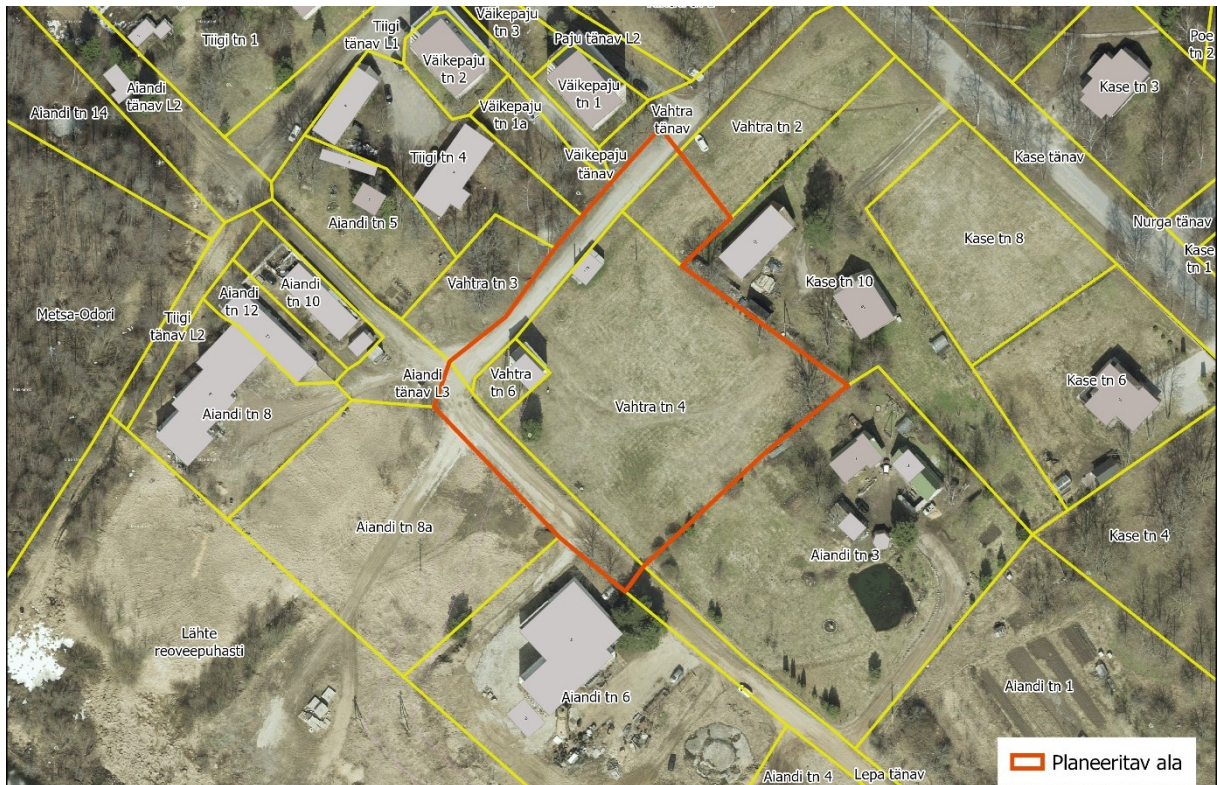
Lisaks jääb planeeringualasse osaliselt:

- nimi- **Vahtra tn 2** (katastritunnus 79601:001:0481);
- maakasutuse sihtotstarve-100% üldkasutatav maa;
- pindala- 1 995 m²

- nimi- **Aiandi tänav L3** (katastritunnus 79601:001:1237);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala 3 660 m²

- nimi- **Vahtra tänav** (katastritunnus 79601:001:0766);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;

- pindala 1 518 m²



Joonis 1. Planeeritava ala skeem (aluskaart: Maa-ameti ortofoto)

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;
 Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;
 Tartu valla üldplaneering;
 Tartu valla jäätmehoolduseeskiri;
 Soojusmajanduse arengukava Lähte aleviku kaugkütte võrgupiirkonnale Tartu vallas (koostamisel, eeldatav valmimisaeg 2022. a lõpp);
 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

Tartu Vallavalitsuse 04.03.2009. a korraldusega nr 76 kehtestatud detailplaneering „Lähte alevikus asuva Pargialuse maaüksuse ja lähiala detailplaneering“ -
http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2008_06/planeering/

Tartu Vallavalitsuse 18.08.2010.a korraldusega nr 217 kehtestatud “Paju ja Pajuvitsa maaüksuste ja lähiala detailplaneering”
http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2008_16/planeering/

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.

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);
- 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

- Kruntida välja transpordimaa sihtotstarbega krunt perspektiivse kergliiklustee tarbeks Aiandi tänava ääres. Näidata moodustatavate kruntide piirid. Vahtra tn 2 kinnistut ei krundita ümber.
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed).

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve – ärimaa, tootmismaa, üldkasutatav maa (soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OS), tootmishoone maa (kahjuliku välismõjuta (TT), laohoone maa (TL), kontori- ja büroohoone maa (ÄB)), tee ja tänava maa (LT), haljasala maa (H).
Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.
- hoonete suurim lubatud arv krundil- lahendada planeeringuga;
- hoonete kasutamise otstarbed –energiatööstuse rajatised (23020), tööstus- ja laohooned (12500), katlamaja (12745) büroohoone (12200), muu laohoone (12529);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind uutel kruntidel kuni 60% krundi pindalast,
- hoonete suurim lubatud kõrgus- põhimahul kuni 14 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt. Üksikelamute poolsetel külgedel eelistada võimaluse korral madalamaid hooneid. Planeeritava katlamaja korstna kõrgus vähemalt 11 m, soovitatavalt 12-14 m. Korstna kõrgus täpsustada planeerimisel.
- hoonete suurim lubatud sügavus.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- kuni 3 maapealset korrust;
- katusekalded- 0°-20°;
- katuseharja kulgemise suund- määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- kaldkatvus, lamekatvus või viilkatvus;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning olemasolevasse keskkonda sobivaid materjale (nt: betoon, kivi, krohv, sandwich paneelid). Fassaadi lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist.

Vahtra tn poole kavandada soovituslikult hoone esinduslikum (kontorite pool) fassaad, tootmise- ja laomajanduse pool planeerida koos teenindava transpordi põhimahuga Aiandi tn poole.

- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.
- Paigaldatavad tehnoseadmed planeerida planeeringuala lõunapoolsele küljele tootmis- ja ärimaade suunas.

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse tööstus arhitektuuriga lahenduse, mis arvestaks krundi asukohta elamute vahel.

5.6. Kruntide hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga määrata 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

Planeeringualale ligipääs tagatud Vahtra tänavalt ja Aiandi tänavalt. Detailplaneeringuga reserveerida maa-ala Aiandi tänava tee koridori laiendamises. Sõidutee laius planeerida 6,5 m. Sõidutee kõrvale planeerida min 2,5 meetri laiune kõnnitee ja 2,5 meetri laiune haljasvöönd. Tuua välja:

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted. Kavandada lahendus selliselt, et lao- ja tootmispoole teenindus oleks tagatud Aiandi tn kaudu ning sõiduautode ning kontoripoole teenindus Vahtra tn poolt.
- parkimine lahendada krundisisiselt.

Liikluskorralduse lahenduse planeerimisel võtta aluseks Eesti Standard EVS 843:2016 (teede laiused, teesade jaotus, parkimismaterjalid jne).

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;
- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- planeeritavast maa-alast tuleb kavandada/säilitada looduslikuna minimaalselt 10%;
- kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;

Maksimaalne lubatud kõrgus Vahtra ja Aiandi tänavate ääres 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiretele).

- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine).
- kaitsehaljastuse rajamine. Haljastuse toimimiseks visuaalsete häiringute ning müra leevendajana on soovitatav segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest (kuna see omab paremat efekti), lisaks puudele istutada ka tihe põõsastik. Kaitsehaljastus võib olla kitsam või sellest loobuda, kui kasutatud on teisi piisavaid meetmeid häiringute leviku tõkestamiseks.

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, gaasivarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel.
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad. Tuvastada krundil kulgevate tehnovõrkude täpsed asukohad ja selgitada välja nende töötavus. Vajadusel näha ette olemasolevate tehnovõrkude ümber tõstmine või likvideerimine. Viimased tegevused tuleb kooskõlastada vastava võrgu ettevõttega
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

- Käsitleda radooni leviku teemat. Vajadusel anda leevendusmeetmed projekteerimiseks – ehitamiseks.
- Määrata jäätmekäitluse korraldamine.
- Tuua välja kõik keskkonnavalused piirangud ja kitsendused.
- Kirjeldada võimalikke keskkonnamõjusid ning planeeritud leevendusmeetmeid.

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 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. Vajalikud uuringud

- Detailplaneeringu eelnõu koostamise ajal viia läbi õhusaaste leviku kaardistamine;
- Detailplaneeringu eelnõu koostamise ajal viia läbi müra modelleerimine.

Vastavalt tulemustele näha ette vajalikud leevendusmeetmed ning kajastada neid planeeringulahenduses.

8. 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.

9. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

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

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Terviseametiga.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte.

10. Detailplaneeringu vormistamine

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

11. Detailplaneeringu avalikustamine

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt Planeerimisseaduses sätestatud korrale.

Planeering esitada Tartu Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kogu mahus digitaalsel kujul .asice (joonised pdf ja dgn/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberandjal.

12. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks digitaalsel kujul vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 50. Planeeringuandmed tuleb planeeringu koostaja poolt enne kehtestamist esitada planeeringute andmekogusse (PLANK) kontrolli, kasutades planeeringu kontrollimise rakendust (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/control>). See võimaldab veenduda, et koostatav planeering on nõuetekohaselt vormistatud ning vastavuses planeeringute andmekokku esitamise nõuetega.

