

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Borg Kinnisvara OÜ

DP-3-2023

**Kõrveküla alevikus asuva Pärna17 maaüksuse ning lähiala
detailplaneeringu**

LÄHTEÜLESANNE

Kõrveküla alevikus asuva Pärna 17 maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Borg Kinnisvara OÜ (reg. kood 12901628) esindaja Sigrid Säinast.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Kõrveküla alevikus asuva Pärna 17 maaüksusele ehitusõiguse määramine äri- ja korterelamu funktsiooniga hoonete ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 6 100 m². Planeeringuala on praegu hoonestatud. Krundil asub kaks hoonet – garaaž ja remondihall ning planeeringuala on osaliselt ümbritsetud betoonist aiaga. Eesti radoonikaardi 2020. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge radooni (Rn) sisaldusega alale. Planeeringuala jääb 50-100 kBq/m³ interpoleeritud alale. Planeeringualal on põhjavesi suhteliselt kaitstud, alale jääb elektrimaakaabelliin ning vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused segahoonestatava arenguala juhtotstarbega maa-alal, mida iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus. Seega planeerides planeeringualale äri- ja korterelamu funktsiooniga hooned, on see kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Pärna tn 17** (kü tunnus 79403:002:0671);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 3 799 m².

Lisaks jääb planeeringualasse osaliselt:

- nimi- **Pärna tn L1** (kü tnnus 79601:001:0132)
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa
- pindala- 21 938 m²



Joonis 1. Planeeritava ala skeem (alusjoonis: Maa-ameti geoportaal).

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;
 Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;
 Tartu valla üldplaneering (<https://uldplaneering2035.tartuvald.ee>)
 Tartu valla jäätmehoolduseeskiri (Tartu Vallavolikogu määrus 26.08.2021 nr 9);
 Uuring: „Maaküte Tartu vallas“ (OÜ Maves, 2020);
 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

Kõrvküla alevikus asuva Matto maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0471) ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 16.04.2008 otsusega nr 38). Planeering on saadaval: http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2006_33/

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. Mõõta peale ka Pärna tn 9 ja Pärna tn 19 hoonete katuseräästaste ja -harjade kõrgused. Lisaks mõõta peale Pärna tn äärsete tammede võra ulatus. 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 kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed

- lähimbruse 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 elamumaa ja ärimaa sihtotstarbega krunt/krundid. Krundile võib planeerida mitu sihtotstarvet. Lahendus peab sisaldama ärimaa sihtotstarvet.
- Planeeringu lahenduses arvestada tingimust, et uue krundi moodustamisel korterelamu krundi suurus üldjuhul 2000 m². Kortereelamu koormusindeks vähemalt 150.
- Anda maakasutuse koontabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarbed –korterelamu maa (EK), kaubandus- toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK). Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.
- hoonete kasutamise otstarbed – korterelamu (11220), abihoone (12744), toitlustushoone (12130), büroohoone (12201), ilu- ja isikuteenuste hoone (12331), (12631) koolieelne lasteasutus (lastehoid)
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – 30% krundi pindalast
- hoonete suurim lubatud arv krundil- määrata planeeringuga
- hoonete suurim lubatud kõrgus- põhihoonel kuni 12 m, abihoonel kuni 3 m planeeringus anda suurim hoonete lubatud kõrgus ka absoluutkõrgusena.
- hoonete suurim sügavus.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisis- korterelamul kuni 3 korrust, abihooned lubatud 1-korruselistena; Kui põhihooned ehitatakse kolmekorruselised, tuleb põhihoonete kolmas korrus ehitada tagasiastega. Tagasiaste pindala peaks jääma esimese korruse kogupindalast minimaalselt 20% ulatusse. Kui põhihooneid ei soovita tagasiastega ehitada, tuleb põhihoonetesse kavandatud korteritele ette näha vähemalt 3 m² suurused rõdud.
- katusekalded- põhihoonel (põhimaht) 10-15 kraadi, abihoonel 0-15 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- viilkatus;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, või muu nõuetele vastav ja kvaliteetne välisviimistluse materjal. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.
- hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused peavad haakuma lähipiirkonna korterelamute arhitektuuriga;

- detailplaneeringu lahendusega määratud ehitusõigus peab olema mahus, mis sobib ümbritsevasse keskkonda;
- korterelamu mahus tuleb lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks;
- äri- ja teeninduspindade juurdepääs tuleb kavandada eraldi sissepääsuga ja eristuva arhitektuurse lahendusega.

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse piirkonna kujunemise.

5.6. Kruntide hoonestusala määramine

Ehitusõigusega krundidel 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 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused;
- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud. Kaaluda kruntidele juurdepääsu rajamist Pärna tn L1 kinnistult, Pärna tn 17 lääneservalt.
- sõiduteedega samal ajal arendada välja arendusala sisene kergliiklusteede/jalgteede võrgustik. planeerida jalakäijate ülekäigurada koos künnisega Pärna tänav L1 kinnistule, ühendamiseks arendusala sisene jalgteede võrgustik Pärna tn L1 kinnistul oleva kergliiklustee ning järveäärse puhkealaga.
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine: parkimine lahendada omal krundil vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 normatiividele;
 - Vältida ühe suure parklaala rajamist ning planeerida madal- ja kõrghaljastusega liigendatud väiksemad parkimisalad.
 - Planeeritava äri- ja teeninduspinna teenindamiseks ettenähtud parkimiskohad võib lahendada kasutades Pärna tn ääres olevat parkimisala.
 - kasutada parklate ristkasutuse võimalusi – parkla kasutamine päevasel ajal äripindade kasutajate ja külastajate poolt, õhtusel ja öisel ajal elanike poolt
- jalgrattaparklad rajada korterelamute juurde;
- määrata ära, et krundisiseste teede ja platside katteks tuleb kasutada erinevaid materjale (keelatud on kõik pinnad katta asfaldiga). Kavandada keskkonnasäästlikud sademeveelahendused;
- tuua välja avalikku kasutusse planeeritud tee maa-alad.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus; Säilitada maksimaalselt planeeringualal olev väärtuslik kõrghaljastus. Märkida Pärna tn L1 kinnistul asuvate olemasolevate puude võraraadiused planeeringu joonisele. Olemasolevate puude võra on lubatud kärpida minimaalselt.
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule tuleb ette näha ka põõsasistutusalasid. Eelistada liigirikkaid kooslusi;
- kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;

Planeeringuala ida- ja lääneservale kavandada plankaed koos hekiga, eraldamaks tööstusala rajatavatest korterelamutest.

- avalikku kasutusse jäävat ala ja korterelamu krunte mitte piirata aiaga.
- määrata vertikaalplaneerimise lahenduse (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine) põhimõtted.

Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega. Säilitada ja kasutada maastikukujunduses ja haljastuses võimalikult palju olemasolevat, tervet ja elujõulist kõrghaljastust.

Planeeritavast maa-alast tuleb osa kavandada/säilitada looduslikuna, et võimaldada üldkasutatavate rohealade rajamist. Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks.

Käesolevas detailplaneeringus ei pea kavandama üldkasutatavaid mänguväljakuid ja puhkealaid, kui planeeringust huvitatud isik on valmistanud panustama planeeringuala lähialal (Haava tn 6 kinnistul kü 79403:002:1172) asuva haljasala arendamisele, et luua sinna võimalusi puhkamiseks ja vaba aja veetmiseks, arvestades erinevate sihtrühmade vajadusi (nt: väljõusaali, mänguväljaku jmt rajatise rajamine).

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);
- korterelamute kavandamisel kirjeldada jahutusüsteemide põhimõttelised lahendused;
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;
- lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonüsteemid on keelatud (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks taotleda tehnilised tingimused Tartu Veevärk ASilt);
- 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;
- keelatud on keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused;
- maakütte planeerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega.
- päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoone fassaadile või katusele;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- näha ette/planeerida/kirjeldada elektriautode laadimistaristu rajamise võimalusi;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

- Määrata jäätmekäitluse korraldamine. Määrata kruntidel jäätmekäitluse ruumivajadus vastavalt krundi funktsioonile. Eelistada süvamahuteid.
- Käsitleda radooni leviku teemat. Vajadusel anda leevendusmeetmed projekteerimiseks –ehitamiseks.
- Käsitleda müra leviku teemat.
- Tuua välja kõik keskkonnavalused piirangud ja kitsendused ning võimalikud mõjud.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata 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 planeeringu realiseerimise lepingu enne detailplaneeringu kehtestamist. 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. Vajalikud uuringud

Viia läbi müra uuring ning vastavalt tulemustele näha ette vajalikud leevendusmeetmed ning kajastada neid planeeringulahenduses.

7. 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 illustreerivad 3D joonised.

Vajadusel võib esitada täiendavaid jooniseid, kõik detailplaneeringu joonised peavad olema selged ja arusaadavad.

8. 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.

9. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

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

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga.

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“.

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt Planeerimisseaduses sätestatud korrale.

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

11. 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.