

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja:

Timberbalt OÜ  
Toomas Liivak

DP- 4- 2019

**Puhtaleiva külas asuva Kõrtsimäe maaüksuse detailplaneering  
LÄHTEÜLESANNE**

## **Puhtaleiva külas asuva Kõrtsimäe maaüksuse detailplaneering LÄHTEÜLESANNE**

### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Timberbalt OÜ esindaja Toomas Liivak

### **2. Detailplaneeringu koostaja**

Algatamise taotluse esitaja valikul planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele vastav isik.

### **3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta**

Planeeringu algatamise eesmärgiks on muuta Kõrtsimäe maaüksuse (kü tunnus 79402:001:0376, 8985 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa) maakasutuse sihtotstarve 80% ärimaaks ja 20% elamumaaks ning määrata ehitusõigus olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ning uute hoonete püstitamiseks, eesmärgiga rajada büroo-, konverentsi- ja majutusruumidest koosnev äri- ja turismikompleks. Lisaks tuleb planeeringuga lahendada planeeringuala haljastus, heakord, juurdepääsuteed, parkimiskorraldus ja varustamine tehnovõrkudega.

Planeeritava ala pindala on *ca* 0,9 ha. Kõrtsimäe maaüksuse olemasolev katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala hajaasustusala ning maakasutuse juhtotstarve on määramata. Maa-ala on määratletud kui lage ala. Detailplaneeringu koostamise vajadus Kõrtsimäe maaüksusel tuleneb üldplaneeringust, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine kohustuslik väärtuslikel maastikel (sh riikliku kaitse alla võetud maa-alal) äritegevuse arendamisel.

Andmed planeeritavate maaüksuse kohta:

- nimi – **Kõrtsimäe** (kü tunnus 79402:001:0376);
- maakasutuse sihtotstarve – 100% elamumaa;
- pindala – 0,9 ha.

### **4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid**

- Tartu valla üldplaneering
- Tartu valla arengukava

### **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 alusplaani peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.tartu.ee).

- Arvestades, et planeeringualal asub kinnismälestis ja selle kaitsevöönd, tuleb vastavalt planeerimisseadusele § 124 lg 8 koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.
- Maanteeameti, Keskkonnaameti ja Muinsuskaitseameti seisukohad.

## **6. Planeeringuga esitada:**

### **6.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud krundile, sõidukite ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, olemasoleva hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda ja seotust kontaktvööndi alaga.

### **6.2. Olemasoleva olukorra analüüs**

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir ja maauksuste piirid (sh naabermaauksuste piirid vähemalt 20 m ulatuses väljaspool planeeritavat ala);
- planeeritava ja naabermaauksuste sihtotstarbed ning pindalad;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

### **6.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Krundipiire planeeringuga ei muudeta

### **6.4. Kruntide ehitusõigus**

- krundi kasutamise sihtotstarve- ärimaa ja elumumaa (täpsed krundi kasutamise sihtotstarbed ja nende osakaalud määrata planeeringus vastavalt rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele);
- hoonete suurim lubatud arv krundil- 3 hoonet (1 olemasolev, 2 planeeritavat);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil- 1200 m<sup>2</sup>;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus- olemasoleval hoonel säilib olemasolev kõrgus, planeeritud hoonete kõrgus kuni olemasoleva hoone harjajooneni;
- hoonete suurim lubatud sügavus- täpsustatakse planeeringuga.

Hoonete kasutamise otstarbed täpsustada planeeringuga.

### **6.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

- lubatud korruselisus- kuni 2;
- katusekalded- lahendada planeeringuga, arvestada olemasoleva hoonega;
- katuseharja kulgemise suund- risti või paralleelselt olemasoleva hoonega;
- katuse tüüp- lahendada planeeringuga;
- katusekatte materjal- lahendada planeeringuga;
- katusekatte värvid- lahendada planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- lahendada planeeringuga. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning palkmaja ehitamine;
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine.

Uute hoonete paigutamisel arvestada, et planeeritavate ja olemasolevate hoonete omavaheline paigutusmuster vastaks ajaloolisele üldilmele ning oleks sobilik olemasolevasse keskkonda.

Uued ehitised peavad oma mahult ja arhitektuursetelt tingimustelt arvestama olemasoleva muinsuskaitsealuse hoone vormiga. Arvestada koostatud muinsuskaitse eritingimustega.

#### **6.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Detailplaneeringuga määrata ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalad siduda kruntide piiridega. Arvestada maa-alale ulatuvate kitsendustega.

#### **6.7. Liikluskorralduse põhimõtted**

- tee maa-ala piirid, sõidukite liikumisalad ja -suunad;
- krundile juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

Kaaluda võimalust krundile uue juurdepääsu rajamiseks Kõrtsi teelt ning käsitleda Kõrtsi tee ja riigitee 39 Tartu-Jõgeva-Aravate ristmiku liikluskorraldust ning ümberehitamise vajadust. Planeeringu koostamisse kaasata teedeinsener.

- näidata kergliiklejate liikumisalad;
- parkimiskorraldus: parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimisnormatiiv.

#### **6.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

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

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

Haljastusega kaetud ala osakaal krundil min 30% krundi pindalast (10% krundi pindalast kõrghaljastus).

- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- määrata kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;
- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademevee ärajuhtimine);

#### **6.9. Ehitistevahelised kujad**

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

#### **6.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate hoonete tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, reovee ja sademevee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel.
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

#### **6.11. Keskkonnatingimuste seadmine**

- Tulenevalt planeeringuala paiknemisest riigimaantee suhtes, tuleb planeeringu koostamisel hinnata liiklusest põhjustatud häiringute (müra, vibratsioon, õhusaaste) ulatust ja mõju ning kavandada vajadusel leevendavad meetmed.
- Eesti radooniriski levilate kaardi kohaselt asub planeeringuala alal, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Planeeringuga esitada vajadusel tingimused projekteerimiseks ning võimalikud meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks olemasolevates ja planeeritud hoonetes.
- Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

Muud tingimused täpsustada vajadusel planeeringuga.

#### **6.12. Servituutide vajaduse määramine**

Täpsustada detailplaneeringuga

#### **6.13. 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.

#### **6.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Olemasolevatest kitsendustest ulatub planeeringualale riigimaantee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete 30 m laiune tee kaitsevöönd, maaüksust läbiva alla 1 kV elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge ning ehitismälestise 50 m laiune kaitsevöönd. Maatüksus jääb Vooremaa maastikukaitsealale, Natura 2000 võrgustiku Vooremaa linnualale.

#### **6.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringusse sätestada tingimus, et planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

#### **6.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Täpsustada juurdepääsude, parkimisalade, haljastuse ja tehnovõrkude väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega (ehituslubade ja kasutuslubade väljastamine).

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu kehtestamise eelselt realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.

### **7. Lähtetingimuste muutmine**

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Tartu Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

### **8. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised**

1. Situatsiooniskeem, M 1:10000
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000 või 1: 5000
3. Olemasolev olukord M 1:500
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500
5. Planeeringu tehnovõrkude joonis M 1:500

Avalikule väljapanekule esitada vähemalt üks detailplaneeringu ruumilist lahendust illustreeriv joonis. Vajadusel võib esitada täiendavaid jooniseid/skeeme. Kõik detailplaneeringu joonised peavad olema selged ja arusaadavad.

### **9. Koostöö detailplaneeringu koostamisel**

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad ning teeb koostööd teiste asjast huvitatud isikutega. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

### **10. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks**

Detailplaneering esitada digitaalselt (pdf) ja paberkaustana enne kooskõlastamist põhilahenduse läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering kooskõlastada:

- Keskkonnaametiga

- Muinsuskaitseametiga
- Maanteeametiga
- Päästeametiga

Seletuskirjas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata kooskõlastatava instantsi nimi, kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastaja nimi, kooskõlastuse asukoht ning märkused.

### **11. Detailplaneeringu vormistamine**

Planeeringu kaust panna kokku vastavalt lähteülesandele. Materjalide järjestus esitada järgnevalt:

- tiitelleht
- planeeringu seletuskiri (vastavalt lähteülesande ülesehitusele)
- kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte
- planeeringu joonised
- lisad (algatamise taotlus, algatamise korraldus, lähteülesanne, kirjavahetus, tehnilised tingimused ja muud planeeringuga seotud dokumendid).

Kõik kausta kuuluvad lehed sh joonised, kirjavahetuse koopiad ja muud planeeringuga seotud dokumendid nummerdada ja vastav numeratsioon esitada sisukorras.

### **12. 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/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberkandjal ühes eksemplaris.

### **13. Detailplaneeringu kehtestamine**

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja kogu planeering digitaalsel kujul bdoc (joonised pdf, dgn/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina).

Ruumiandmete importimiseks Tartu valla planeeringute registrisse, peavad importimiseks esitatavad ruumikujud asuma .dgn/.dwg failis vastava nimega kihtidel (*layer*) ja olema kujutatud joonobjekti või pindobjekti geomeetriaga. Ühel kihil peavad asuma ainult ühe nähtusklassi imporditavad objektid, kuid samale kihile võib lisada ka mitte imporditavaid objekte, millel pole imporditava objekti geomeetria ja kihi nime kombinatsiooni (nt *hatch* ja *text* tüüpi element).

Planeeringute registrisse imporditavad ruumikujud on:

1) planeeringuala piir (pindobjekt), 2) planeeritud krundid (pindobjekt), 3) hoonestusalad (pindobjekt), 4) ehitusjooned (joonobjekt), 5) suurim lubatud ehitisealne pind (pindobjekt), 6) servituudi vajadus (pindobjekt).

Skeem 1  
Planeeritava ala skeem

