

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

OÜ Piibeht Arendus
Olavi Topmann
Maie Topmann

DP-1-2021

Tila külas asuvate Sutemäe (kü 79601:001:0028), Sute metsa (kü 79601:001:0131), Vainu (kü 79601:001:0031) ja Käopesa (kü 79601:001:0027) maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE

**Tila külas asuvate Sutmäe (kü 79601:001:0028), Sutmetsa (kü 79601:001:0131), Vainu (kü 79601:001:0031) ja Käopesa (kü 79601:001:0027) maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on OÜ Piibeleht Arendus, Olavi Topmann ja Maie Topmann.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele. Planeerimismeeskonda tuleb kaasata teede valdkonna insener.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevate Koidu ja Nõlvakaare elumupiirkondade vahelisele alale segafunktsiooniga hoonestuse, teenindava sidusa teedevõrgu ja üldkasutatava haljasala kavandamine, et moodustuks terviklik asumiala. Kaaluda arendusalale erinevat tüüpi elamute (üksikelamud, kaksikelamud, ridaelamud ja korterelamud) ning äriefunktsiooniga hoonete planeerimist ja määrata ehitusõigused ka abihoonete püstitamiseks. Tervikliku lahendusega arendusala peab sisaldama ka läbimõeldud avaliku ruumi lahendust (kogu alast ca 10% kavandada üldkasutatavaks maaks). Uutest funktsioonidest lähtuvalt lahendada ala liikluskorraldus, haljastus, heakord ja hoonete tehnovõrkudega varustamine. Planeeritav ala külgneb 95 Tartu- Kõrveküla tee, perspektiivse Idaringtee ja Koidutähe tänavaga. Vajadusel kaasata planeeringualasse külgnevate teede ala laiemalt, et oleks võimalik planeeringulahendusest tulenevad vajadused rahuldada terviklikult. Teedeosa planeerimisega seoses on lubatud planeeringuala laiendada.

Kogu ala lahendus peab koos Sutepõllu ja Sutevälja maaüksuste perspektiivse lahendiga moodustama tervikliku elukeskkonna ehk kogualale tuleb luua lisaks eluruumidele ja äriefunktsioonidele võimalus ka ühiskondlike hoonete (lasteaed jmt) püstitamiseks. Kui ühiskondlike hoonete maa krunt planeeritakse Sutepõllu või Sutevälja maaüksusele, peab käesoleva planeeringuga lahendatav teedevõrgustik ja rohealade struktuur arvestama perspektiivse ühiskondlike hoonete asukohaga ja olema loogiliselt seotud.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad maaüksused valdavalt keskuse maa maakasutuse juhtfunktsiooniga alal. Keskuse maa juhtfunktsiooniga alal on lubatud arendada kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioone. Sutmäe kü lõunapoolne ja Sutmetsa kü põhjapoolne osa on üldplaneeringus markeeritud haljasalana. Planeeringulahendusega täpsustada haljasala asukohta.

Planeeringuala pindala on ca 28 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Käopesa maaüksus** (kü tunnus 79601:001:0027);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 4501 m²;

- nimi- **Sutmäe maaüksus** (kü tunnus 79601:001:0028)
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 107578 m²;

- nimi- **Sutemetsa maaüksus** (kü tunnus 79601:001:0131)
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 78911 m²;
- nimi- **Vainu maaüksus** (kü tunnus 79601:001:0031)
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 87496 m²;
- nimi- **Raja maaüksus** (kü tunnus 79601:001:0130)
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 791 m².

Lisaks jäävad planeeringualasse osaliselt külgnev tänav Koidutähe tänav L3. Vajadusel kaasata planeeringualasse ka külgnevate teede ala laiemalt, et oleks võimalik planeeringulahendusest tulenevad vajadused rahuldada terviklikult.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;
 Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;
 Tartu valla üldplaneering;
 Jäätmehoolduseeskiri;
 Idaringtee eelprojekt;
 Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);
 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
 Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi DP (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 16.04.2020 korraldusega nr 338);
 Nõlvakaare maaüksuse DP (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 18.10.2017 korraldusega nr 519);
 Eha maaüksuse ja lähiala DP (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 31.12.2008 korraldusega nr 496);
 Päeva maaüksuse DP (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 18.10.2006 otsusega nr 204);
 Koidu maaüksuse osaline DP (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 27.10.2004 korraldusega nr 418);
 Koidu maaüksuse osaala II etapi ja lähiala DP (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 27.02.2008 otsusega nr 14);
 Koidukiire tn 4 DP (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 18.01.2012 korraldusega nr 10).
 Planeeringud on saadaval-
<https://gis.tartuvald.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f601c9417ded4c728e3a6ab498d7a4fd>

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.tartu.ee).

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiumbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;

- Kajastada perspektiivne skeemlahendus Sutepõllu ja Sutevälja maaüksuste osas (võimaliku teede- ja haljasalade tervikliku lahenduse kajastamise eesmärgil).

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 krundid - üksikelamumaa sihtotstarbega (EP) krundid, kaksikelamumaa sihtotstarbega krundid (EPk), korterelamumaa sihtotstarbega krundid (EK) ja ridaelamumaa sihtotstarbega (ER) krundid; tee ja tänava maa krundid (LT), virgestusmaa (P) ja krundid võimalike üldkasutatavate hoonete ja teenindavate ärihoonete tarvis.
- 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 sihtotstarbed – ärimaa, elamumaa, transpordimaa ja sotsiaalmaa. Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele. Ärifunktsiooniga kruntide planeerimisel näha ette kruntide liitmise võimalus.
Tartu-Kõrveküla tee äärde näha ette ärimaa funktsiooniga krundid. Kogu alast 10% peab jääma üldkasutatava haljasala tarbeks (haljasala, mänguväljakud, sh ala ka suurema spordiväljaku ja võrkpall rajamiseks). Üldkasutatava haljasala planeerimisel arvestada olemasoleva puistu asetusega, kavandada haljasalad kohtadesse, kus paikneb väärtuslik kõrghaljastus. Elamumaade ehitusõigused ja arhitektuursed tingimused määrata konkreetsest kontseptsioonist lähtuvalt. Üksikelamu krundi min suurus 1500 m², korterelamu krundil min 2000 m².
- hoonete suurim lubatud arv krundil – korterelamu ja ridaelamu krundil üks põhihoone ja üks abihoone, üksikelamu ja kaksikelamu krundil üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet, ärikruntide puhul määrata hoonete arv planeeringuga;
- hoonete kasutamise otstarbed – määrata planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil –elamufunktsiooniga kruntidel kuni 25% krundi pindalast, ärifunktsiooni puhul lubatud täisehitus kuni 40%;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- üksik-, kaksik-, rida- ja korterelamutel kuni 8,5 m maapinnast, abihoonetel kuni 6 m, Tartu-Kõrveküla tee äärsetel ärifunktsiooniga hoonetel ja Idaringtee äärsetel korterelamutel kuni 12 m;
- hoonete suurim lubatud sügavus- määrata vajadusel planeeringuga.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- üksik-, kaksik-, rida- ja korterelamutel kuni 2 maapealset korrust, abihooned lubatud 1-korruselisena. Tartu-Kõrveküla tee ja Idaringtee äärsetel kruntidel on lubatud kuni 3-korruselised ärifunktsiooniga hooned ja korterelamud.
Ridaelamus lubatud max 8-boksi. Kortereelamu puhul maksimaalne korterite arv 20.
- katusekalded- määrata planeeringuga, mitte planeerida ühele krundile katusekalde vahemikku üle 15 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: paralleelselt või risti külgnevate tänavate kulgemise suunaga;
- katuse tüüp- viilkatus, kaldkatus, lamekatus, igale krundile määrata konkreetne üks katuse tüüp;

- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovitavalt kombineeritult) ja muud kvaliteetsed nõuetele vastavad välisviimistluse materjalid.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus määratud arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused peavad olema piisava detailsusega, et tagada kvaliteetse, kaasaegse ja tervikliku arhitektuurse lahendusega piirkonna kujunemine.

5.6. Kruuntide hoonestusala määramine

Hoonestatud krundidel määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 20 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandavad laiused;
Teekoridori laiused planeerida vastavalt tee kategooriale, teede koridoride laiust mitte planeerida alla 12 m (va võimalikud tupiktänavad). Teekoridor peab sisaldama (st laius võimaldama) endas sõiduteed, kõnniteed, kõrghaljastuse rajamise võimalusega haljasvööndeid. Põhitänav (Koidutähe) koosseisu kavandada mõlemale poole sõiduteed jalakäijate liikumise võimalused sh ühe poole jalgteed laius peab olema min 3m. Ka üldkasutataval haljasalal kulgev jalgteed planeerida 3 m laiune. Koidutähe tn pikendada kuni Idaringteeni, planeeringulahendus peab säilitama juurdepääsu Koidu tänav L3 kü-le. Koidutähe tn laiuse planeerimisel arvestada tuleviku võimalusega bussiliikluse lisandumiseks.
- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
Planeeritud jalgteed peavad toimima võrgustikuna st planeeritavale üldmaale kavandatud jalgteed on ühenduses tänava koosseisus olevate kõnniteedega.
- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine: üksik-, kaksik- ja ridaelamute ning ärihoonete puhul võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimisnormatiiv. Ärifunktsiooni puhul arvutada parkimiskohtade vajadus planeeritava hoone suletud brutopinna järgi. Korruselamute puhul on vajalik näha ette 1,5 parkimiskoha rajamine 1 korteri kohta, lisaks on vajalik näha ette parkimiskohtade rajamine külaliste tarvis. Kogu hoonet teenindav parkimine tuleb lahendada oma krundil. Võimalik lahendada parkimist ka hoonesisiselt. Näha ette ka jalgrataste parkimiskohad.
- määrata võimalike rattaringluse jaamade asukohad;
- tuua välja avalikku kasutusse planeeritud tee maa-ala.

Määrata ära tingimused parkimisalade liigendamiseks. Parkimisalad tuleb jagada haljastusega (puud või põõsad) eraldatud väiksemateks gruppideks.

Määrata ära, et krundisisesete teede ja platside katteks tuleb kasutada erinevaid materjale (keelatud on kõik pinnad katta asfaldiga).

Kanda peale Idaringtee lahendus ja Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi DP-ga täpsustatud tee lahendus.

Tänavavõrgu planeerimisse kaasata vastava ala spetsialist. Teostada liiklusuuringud, mille alusel laiendada vajadusel planeeringuala piiri kuni alani, kus vajalikud planeeritavad tegevused aset leiavad.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus või planeeritud põhimõtted;
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus või planeeritud põhimõtted;

Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 40% krundi pindalast (kõrghaljastuse osakaal min 10%). Üldkasutatava haljasala ja tänavamaa haljastuse planeerimise tingimused esitada vastavalt uue standardi nõuetele EVS 939-2:2020 (Puittaimed haljastuses).

- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;
- määrata vertikaalplaneerimise lahenduse (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine) põhimõtted.

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). 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.
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel. Lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemid on keelatud. 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 ning vajadusel muud keskkonnatingimused.

Käsitleda võimalikke müramuutuse teemasid seoses Idaringtee ehitusega.

Määrata kruntidel jäätmekäitluse ruumivajadus vastavalt krundi funktsioonile. Kortermajade puhul on eelistatud süvamahutid või prügimaja. Prügimaja minimaalne ruumivajadus sõltub planeeritavast korterite arvust (prügimaja suurus täpsustada planeeringu koostamise käigus). Määrata võimalikud avalike prügikonteinerite (pakend, paber-papp ja klaas) asukohad.

Käsitleda radooni leviku teemat. Vajadusel anda leevendusmeetmed projekteerimiseks – ehitamiseks.

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 koosseis 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 v M 1:1000;
5. Tehnovõrkude planeering M 1:500 või M 1:1000;
6. 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 kinnisasja 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:

- Päästametiga;
- Maanteeametiga.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega ja Tartu Linnavalitsusega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte.

9. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 1.1-1/50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

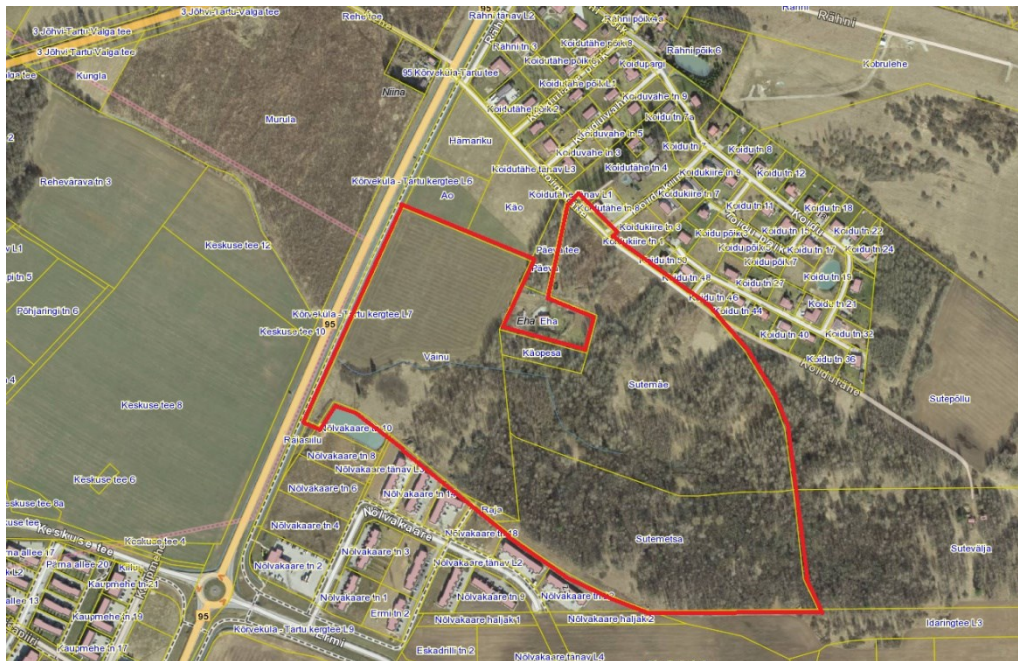
Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt Planeerimisseaduses sätestatud korrale.

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

10. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberandjal 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)