

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Goldline Group OÜ

**Raadi alevis asuva Rähni tn 1 maaüksuse detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2024

Raadi alevis asuva Rähni tn 1 maaüksuse detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Goldline Group OÜ (reg. kood 11127873) esindaja Asko Osula.

2. Detailplaneeringu koostaja

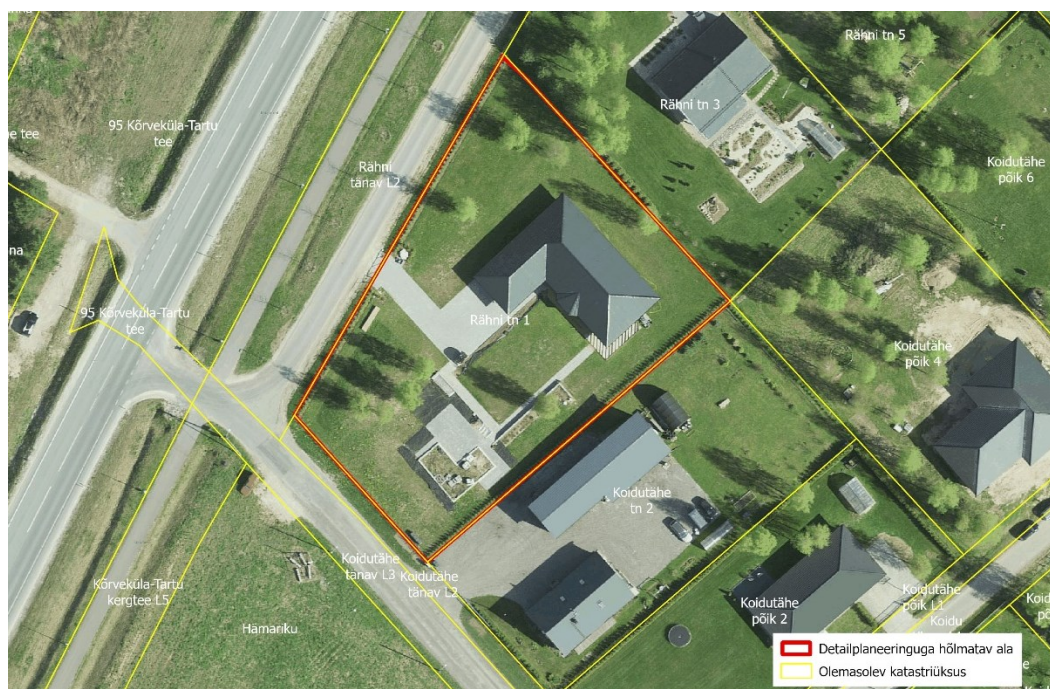
Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Raadi alevis asuva Rähni tn 1 maaüksusel (kü tunnus: 79403:002:1552, 100% elamumaa, pindala 3 332 m²) kehtiva ehitusõiguse suurendamist. Kavandatava muudatusega soovitakse suurendada ehitisealust pinda kuni 400 m²-ni.

Rähni tn 1 maaüksusel kehtib Tartu Vallavalitsuse 14.03.2012 korraldusega nr 82 kehtestatud „Tila külas asuvate Rähni tn 1, 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneering“. Nimetatud planeeringus jääb Rähni tn 1 maaüksus planeeritud krundile nr 1. Kehtiva ehitusõiguse kohaselt on Rähni tn 1 maaüksusel lubatud ehitada kuni 3 hoonet kokku ehitisealuse pinnaga 350 m². Rähni tn 1 maaüksusele on juba ehitatud elamu (ehitisealuse pinnaga 320 m²) ning soovitakse rajada ka abihoone. Olemasoleva elamu ning soovitud abihoone ehitisealused pinnad ületavad kehtivas detailplaneeringus määratud ehitisealuse pinna suurust.

Planeeringuala asub Tartu valla üldplaneeringu järgi tiheasustusega alal. Planeeritava maa-ala juhtotstarve on väikeelamu maa-ala, mille all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituvat muud elamuid teenindavat maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Seega planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.



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

Planeeringualal kehtib Tartu Vallavalitsuse 14.03.2012 korraldusega nr 82 kehtestatud „Tila külas asuvate Rähni tn 1, 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneering“ (https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2011_08/). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub Tila külas asuvate Rähni tn 1, 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneering kattuvaks planeeringuala ulatuses kehtetuks.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;
Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2023-2035;
Tartu valla üldplaneering;
Tartu valla jäätmehoolduseeskiri;
Raadi alevis asuva Idaringtee, Kõrveküla-Tartu tee ja Koidutähe tänava vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 28.12.2023. a korraldusega nr 1673). Planeering on kättesaadav: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2021_01/;
Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);
Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

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

- Kruntimine lahendada planeeringuga.
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-ala).

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve – üksikelamu maa (EP);
Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete suurim lubatud arv krundil- kuni 2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoonet);
- hoonete kasutamise otstarbed – üksikelamu (11101), abihoone (12744);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind- 400 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus- elamul kuni 7 m maapinnast, abihoonel mitte kõrgem kui põhihoone;
- hoonete suurim lubatud sügavus.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- põhihoonetel kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus katusekalde- elamul 30⁰ - 40⁰ , abihoone võib olla ka madalama kaldega (15⁰ - 40⁰).
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga
- katuse tüüp- põhimahul kelpkatuse, abihoonel viil- või kelpkatuse;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovitavalt kombineeritult) ja muu nõuetele vastav välisviimistluse materjal. Keelatud katmata ümarpalkmaja lahendus.
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused peavad vastama piirkonna hoonestusele.

5.6. Kruntide hoonestusala määramine

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 20 m² ja 20-60 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

- krundile tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine lahendada krundisisiselt;
- juurdepääsuna planeeringualale kasutada Rähni tänavat (kü tunnus: 79403:002:1584).

Liikluskorralduse lahenduse planeerimisel arvestada Raadi alevis asuva Idaringtee, Kõrveküla-Tartu tee ja Koidutähe tänav vahelise ala detailplaneeringu lahendusega.

Liikluskorralduse lahenduse planeerimisel võtta aluseks Eesti Standard EVS 843:2016 (teede laiused, teesade jaotus, parkimisnormatiiv 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;
- kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;

Maksimaalne lubatud kõrgus 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele).

- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademevee ärajuhtimine).

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, gaasivarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- 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.

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 kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 5000;
 3. Olemasolev olukord M 1: 500;
 4. Planeeringu põhijoonis M 1:500;
 5. Planeeritud tehnovõrgud M 1:500;
- Planeeringu põhijoonise ning tehnovõrkude joonise võib soovi korral ühisele joonisele kanda.
6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

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

Kajastada planeeringu joonistel Raadi alevi asuva Idaringtee, Kõrveküla-Tartu tee ja Koidutähe tänava vahelise ala detailplaneeringust tulenev liikluskorralduslahendus.

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 läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele. Detailplaneering tuleb kooskõlastada Päästeametiga.

Planeeringulahenduse koostamisel teha koostööd tehnovõrkude valdajatega. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte.

9. Detailplaneeringu vormistamine ja avalikustamine

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/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberandjal.

Planeeringualal kehtib Tartu Vallavalitsuse 14.03.2012 korraldusega nr 82 kehtestatud „Tila külas asuvate Rähni tn 1, 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneering“ (https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2011_08/). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub Tila külas asuvate Rähni tn 1, 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneering kattuvaks planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Planeeringu koostaja peab esitama Tila külas asuvate Rähni tn 1, 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu ruumiandmed kehtima jäävas ulatuses, et hiljem oleks võimalik kehtima jäävas ulatuses detailplaneering sisestada PLANK andmekogusse. Vajalik on uuendada algse planeeringu ruumiandmeid. Tuleb tekitada muu hulgas uus ruumikuju selles ulatuses, mis jääb kehtima.

Tila külas asuvate Rähni tn 1, 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneering lahendus on Tartu Vallavalitsusel olemas .dgn failina. Vajaduse korral Tartu Vallavalitsus edastab need planeeringu koostajale vajalike muudatuste tegemiseks.

10. 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.