

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Kaitseliit

DP-9-2024

**Raadi alevis asuvate Stardiraja tn 10, Stardiraja tn 12 ja Stardiraja tn 14
maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu**

LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2024

Raadi alevis asuvate Stardiraja tn 10, Stardiraja tn 12 ja Stardiraja tn 14 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Kaitseliit (registrikood 12101522).

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringuala asub Tartu valla lõunaosas Tartu linnast põhja pool, endise sõjaväe lennuvälja alal. Planeeringuala on suures osas lage rohumaa, kõrghaljastust ega hooneid planeeringualal ei ole. Vastavalt kehtivatele detailplaneeringutele on juurdepääs planeeringualale tagatud Stardiraja maaüksuselt.

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Stardiraja tn 10 maaüksuse (kü tunnus: 79601:001:1512) sihtotstarbe muutmist riigikaitsemaaks ning määrata ehitusõigus hoonete ning teenindavate rajatiste püstitamiseks. Planeeringuga soovitakse kavandada ka võimalus liita kokku Stardiraja tn 10 (kü tunnus: 79601:001:1512), Stardiraja tn 12 (kü tunnus: 79601:001:1513) ning Stardiraja tn 14 (kü tunnus: 79601:001:1251) maaüksused üheks krundiks. Lisaks tuleb planeeringuga anda lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnoorkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 7,45 ha.

Üldplaneeringu kohaselt asub Stardiraja tn 10 maaüksus segahoonestatava arenguala juhtotstarbega maa-alal, mida iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus. Stardiraja tn 12 ja Stardiraja tn 14 maaüksused asuvad riigikaitse maa-ala juhtotstarbega alal. Riigikaitse maa-alal alla mõistetakse riigikaitseliste ehitiste (hoonete ja rajatiste) ja nende teenindamiseks vajalikku ning piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatavat maa-ala. Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Tabel 1. Planeeritavate maaüksuste kirjeldus

Nimi	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala
Stardiraja tn 10	79601:001:1512	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	2,3 ha
Stardiraja tn 12	79601:001:1513	Riigikaitsemaa 100%	2,28 ha
Stardiraja tn 14	79601:001:1251	Riigikaitsemaa 100%	2,87 ha



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

3.1. Planeeringualal kehtivad detailplaneering

Planeeringualal kehtib:

- Tartu Vallavalitsuse 16.04.2020 korraldusega nr 338 kehtestatud Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneering. Planeering on saadava valla planeeringute registris: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2015_23/;
- Tartu Vallavalitsuse 17.06.2021 korraldusega nr 562 kehtestatud Tila külas asuvate Stardiraja tn 12 (kü 79601:001:1513) ja Stardiraja tn 14 (kü 79601:001:1251) maaüksuste detailplaneering. Planeering on saadaval valla planeeringuste registris: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2020_07/.

Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub planeeringualal kehtiv detailplaneering kattavas planeeringuala ulatuses kehtetuks.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2023- 2035;

Tartu valla üldplaneering (<https://uldplaneering2035.tartuvald.ee/>);

Tartu valla energia- ja kliimakava

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 üleschitusele esitatavad nõuded“;

Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 16.04.2020. a korraldusega nr 338). Planeeringu materjalid on saadaval https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2015_23/;

Tartu Vallavalitsuse 17.06.2021 korraldusega nr 562 kehtestatud Tila külas asuvate Stardiraja tn 12 (kü 79601:001:1513) ja Stardiraja tn 14 (kü 79601:001:1251) maaüksuste detailplaneering. Planeering

on saadaval valla planeeringuste registris:
https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2020_07/;

Raadi alevi asuva Idaringtee, Kõrvküla-Tartu tee ja Koidutähe tänava vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 28.12.2023. a korraldusega nr 1673). Planeeringu materjalid on saadaval: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2021_01/;

Tartu linna idapoolse ringtee eelprojekt (Projekti koostaja Ramboll Eesti AS, projekti nr 2008-034)

Planeeringu koostamise käigus tuleb arvestada ka projekteerimisel oleva Stardiraja maauksusele kavandatava parkimisala lahendusega.

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. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust, sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms. Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnoõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.tartuvald.ee).

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi 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;

5.2. 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;
- planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.

5.3. Ruumilise arengu eesmärgid

- planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks;
- planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda.

5.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

- Kruntimine lahendada planeeringuga.
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed).

5.5. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarbed – kaitseväge hoone või rajatise maa (RL) (hilisem kü sihtotstarve - riigikaitsemaa). Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.
- hoonete suurim lubatud arv krundil- määrata planeeringuga, arvestades kehtiva detailplaneeringuga määratud kruntide ehitusõigustega;

- hoonete kasutamise otstarbed- määrata riigikaitseliste ehitiste kasutamise eesmärkidest tulenevad ehitiste kasutamise otstarbed;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil- planeeringuga määrata ühe hoone maksimaalne ehitisealune pind. Ei ole lubatud kogu ehitusõigust realiseerida ühe hoonemahuna
- hoonete suurim lubatud kõrgus- kuni 15 m maapinnast

5.6. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisis- kuni 3 maapealset korrust;
- katusekalded- lubatud katusekalde vahemik 0-20 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: paralleelselt või risti külgneva Stardiraja tn kulgemise suunaga;
- katuse tüüp- lahendada planeeringuga;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovitavalt kombineeritult) ja muud kvaliteetsed nõuetele vastavad välisviimistluse materjalid.
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

5.7. Kruntide hoonestusala määramine

Ehitusõigusega kruntidel 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 60 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.8. Liikluskorralduse põhimõtted

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused.
- krundile tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- parkimiskorraldus, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2003 tulenev parkimismatiiv. Riigikaitseliste sõidukite parkimine lahendada krundisisiselt. Külaliste parkimine on lubatud lahendada Stardiraja tänaval.

Idaringtee ja Stardiraja tn osa planeerimisel lähtuda Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneeringuga ning Stardiraja tn 12 ja Stardiraja tn 14 detailplaneeringuga kavandatust. Käesoleva planeeringuga täpsustada krundile juurdepääsude asukohad ja parkimisvajadus. Näidata ära võimalik varuväljapääsu asukoht Idaringtee suunal.

- kirjeldada ning põhjendada planeeritava liikluskorralduse lahenduse sobivust planeeritavale alale.

5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

Haljastusega kaetud ala osakaal krundil min 20% krundi pindalast (5% krundi pindalast kõrghaljastus).

- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- määrata kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;

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

5.10. Kliimamuutustega arvestamine

Planeeringulahenduses kirjeldada võimalikke meetmeid, mis aitaksid paremini hakkama saada kliimamuutuse poolt põhjustatud (ekstreemsete) ilmastikuolude – kuumalainete ja valingvihmade – negatiivsete mõjudega.

5.11. Ehitistevahelised kujad

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

5.12. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

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

Tehnovarustuse planeerimisel lähtuda Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneeringuga ning Stardiraja tn 12 ja Stardiraja tn 14 detailplaneeringuga kavandatust. Vee- ja kanalisatsioonivarustuse kavandamisel arvestada, et lubatud on kavandada lisaks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lahendusele ka lokaalseid lahendusi, eeldusel et liitutakse võimaluse korral ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

5.12.1. Sademevesi

Kirjeldada sademevee käitlemiseks sobivad meetmed arvestades planeeringuala olemasolevast olukorda ning hüdrogeoloogilisi tingimusi, kaardistada sademevee ärajuhtimiseks sobivate suublate asukohad, nende seisukorrad ning sobivus sademevee juhtimiseks. Planeerida sademevee ärajuhtimiseks vajalikud sademeveesüsteemid.

- määrata võimalused ärajuhitava sademevee suunamiseks valgala põhiveejuhtmesse või suublasse;
- vett halvasti läbilaskvate katendite, eelkõige parklate ja platside kavandamisel tuleb hinnata saastunud sademevee puhastamise võimalusi ja vajadust ning sellest tulenevalt planeerida vastavad tegevused sademevee käitlemiseks (nt: juhtimine haljasalale ja sealt sademeveesüsteemi, sademevee eelpuhastamine kohapeal koos juhtimisega sademeveesüsteemi jmt)

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 kokkuvooluaga pikendav vertikaali.

Planeeringualalt väljapoole juhitava veehulga osas tuleb eelnevalt teha arvutused ja veenduda, et eesvoolud tekkiva veehulga vastu võtavad. Kaasata vastava ala ekspert (veemajandusalase pädevuse ja veemajandusehitiste projekteerimise kogemusega insener).

Kui kavandatakse sademevee juhtimist läbi võõra maa, tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida vajalikud asjaõiguslikud kokkulepped.

Planeeringu koostamise käigus tuleb koostada eraldi sademevee käitlemise skeem, mis kirjeldab sademevee käitlemist nii planeeringuala siseselt, kuid vajaduse korral ka planeeringuala väliselt (kui eesvoolud jäävad väljapoole planeeringuala).

Arvestada koostamisel oleva Tartu linna lähiala Raadi piirkonna sademevee käitlemise mudeliga. Mudeli valmides tuleb planeeringu koostajal kontrollida välja töötatud mudeli baasil planeeringulahenduses kirjeldatud sademevee käitluse lahenduse toimivust. Tartu vallavalitsus jagab planeeringu koostajale selleks vajaliku andmemudeli.

5.13. Keskkonningimuste seadmine

- Määrata jäätmekäitluse korraldamine. Määrata kruntidel jäätmekäitluse ruumivajadus vastavalt krundi funktsioonile.
- Käsitleda radooni leviku teemat. Vajadusel anda leevendusmeetmed projekteerimiseks – ehitamiseks. Planeeringus märkida, et pinnase radoonitaseme mõõtmised viia läbi hoonete ehitusprojektide koostamisel ja rakendada radoonikaitse meetmeid.
- Tuua välja kõik keskkonnavalasused piirangud ja kitsendused ning võimalikud mõjud s.h. käsitleda liiklusrast tingitud häiringuid ning näha vajaduse korral ette vastavad leevendusmeetmed.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipiis vältida servituutide määramise vajadust.

5.15. 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.

5.16. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Täpsustada planeeringuga.

5.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

5.18. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga planeeringu realiseerimise lepingu hiljemalt enne detailplaneeringu kehtestamist. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule ning planeeringu seletuskirjas sätestatule.

5.19. Lähteseisukohtade muutmine

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad s.h planeeringuala piir 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. Tehnovõrkude planeering M 1:500;
6. Detailplaneeringu lahendust illustreerivad 3D joonised.

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. Vajalikud uuringud

Täpsustub planeerimise protsessis.

9. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

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

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Transpordiametiga;
- Kaitseministeeriumiga.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega ning Tartu linnaga.
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/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberandjal.

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud: Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 16.04.2020. a korraldusega nr 338) ning Tila külas asuvate Stardiraja tn 12 (kü 79601:001:1513) ja Stardiraja tn 14 (kü 79601:001:1251) maaüksuste detailplaneering. Planeering on saadaval valla planeeringuste registris: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2020_07/. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutuvad nimetatud detailplaneeringud kattuvates planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Planeeringu koostaja peab esitama Tartu Vallavalitsusele lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneering 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.

Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneeringu lahendus on Tartu Vallavalitsusel olemas .dwg failidena. Vajaduse korral Tartu Vallavalitsus edastab need planeeringu koostajale vajalike muudatuste tegemiseks.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks üks eksemplar paberandjal ning 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.