

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja:

Eesti Agrenska Fond SA
Veli Lahtmets

DP-3-2019

**Tammistu külas asuva Tammistu mõisa maa-ala detailplaneering
LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2019

Tammistu külas asuva Tammistu mõisa maa-ala detailplaneering LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Eesti Agrenska Fond SA esindaja Veli Lahtmets

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 kaaluda võimalust ehitusõiguse määramiseks majutushoone, konverentsikeskuse, mänguväljaku ja ujula ehitamiseks, et luua kaasaegne nõustamis- ja koolituskeskus puudega lastele ja nende peredele. Määrata planeeringuala kruntidele üldkasutatava hoone maa sihtotstarve ning kaaluda võimalust kruntide liitmiseks. Lisaks tuleb planeeringuga lahendada planeeringuala haljastus, heakord, juurdepääsuteed, parkimiskorraldus ja varustamine tehnovõrkudega.

Planeeritava ala pindala on *ca* 7,8 ha.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Planeeringuala jääb polüfunktsionaalse keskuse alale ning maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt üldkasutatava hoone maa ning osaliselt elamumaa. Üldkasutatavate maade planeerimine on lubatud üldplaneeringuga reserveeritud elamumaadel.

Andmed planeeritavate maaüksuse kohta:

- nimi – **Mõisamaa** (kü tunnus 79403:006:0231);
- maakasutuse sihtotstarve – 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- pindala – 4,31 ha;

- nimi – **Mõisatiigi** (kü tunnus 79403:006:0153);
- maakasutuse sihtotstarve – 100% üldkasutatav maa;
- pindala – 0,9 ha;

- nimi – **Reede** (kü tunnus 79403:006:0538);
- maakasutuse sihtotstarve – 100% elamumaa;
- pindala – 1,6 ha;

- nimi – **Joosti** (kü tunnus 79403:006:0148);
- maakasutuse sihtotstarve – 100% tootmismaa;
- pindala – 0,21 ha;

- nimi – **Joosti** (kü tunnus 79403:006:0127);
- maakasutuse sihtotstarve – 100% tootmismaa;
- pindala – 0,17 ha;

Planeeringuala läbib riigimaantee **22212 Väägvere-Tammistu tee** (kü tunnus 79403:006:0134, transpordimaa 100%, 0,51 ha; kü tunnus 79403:006:0096, transpordimaa 100%, 0,15 ha; kü tunnus 79403:006:0128, transpordimaa 100%, 0,05 ha), mis on antud lõigus hõlmatud planeeringualasse.

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 alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.tartu.ee).
- Arvestades, et planeeringualal asuvad kinnismälestised ja nende kaitsevööndid, tuleb vastavalt planeerimisseadusele § 124 lg 8 koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, mis on aluseks planeeringulahenduse väljatöötamisel.
- Maanteeameti, Keskkonnaameti ja Muinsuskaitseameti seisukohad.

6. Planeeringuga esitada

6.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiumbruse 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 maaüksuste piirid (sh naabermaaüksuste piirid vähemalt 20 m 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.

6.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Olemasolevate maaüksuste jagamist kruntideks ei planeerita. Vajadusel on lubatud olemasolevate maaüksuste liitmine.

6.4. Krundi ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve- üldkasutatava hoone maa, üldkasutatav maa, transpordimaa (täpsed krundi kasutamise sihtotstarbed ja nende osakaalud määrata planeeringus vastavalt rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele)
- planeeritavate hoonete suurim lubatud arv – vähemalt 3 hoonet (majutushoone, konverentsihoone, ujula). Täpne planeeritavate uute hoonete arv tuleb näidata planeeringuga.
- planeeritavate uute hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil- 3000 m².
- planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus- olemasoleva mõisa peahoone harjajoone kõrgus

- planeeritavate hoonete suurim lubatud sügavus- täpsustatakse planeeringuga.

Planeeringus kajastada lisaks planeeritavatele hoonetele olemasolevate hoonete arv, asukoht ja tingimused (sh ehitusõigus) rekonstrueerimiseks, restaureerimiseks ning vajaduse/võimaluse korral lammutamiseks.

Hoonete kasutamise otstarbed täpsustada planeeringuga.

Planeeringuga tuleb anda tingimused kuni 20 m² suuruste abihoonete ehitamiseks.

6.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud maapealne korruselisus- kuni 2
- lubatud maa-alune korruselisus – kuni 1
- 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 vajadusel 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 sobima olemasolevate muinsuskaitsealuste hoonete vormiga.

6.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga määrata krundi hoonestusala – ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalad siduda krundipiiridega.

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

Dendroloogilise inventuuri läbiviimise vajadus ning tingimused olemasoleva haljastuse säilitamiseks ja likvideerimiseks ning uue haljastuse planeerimiseks määratakse vajadusel muinsuskaitse eritingimustega.

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

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

Täpsustada planeeringuga.

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 lähtetingimused ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Tartu Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

Vajadusel on lubatud planeeringuala piire muuta.

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 või M 1:1000
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500 või M 1:1000
5. Planeeringu tehnovõrkude joonis M 1:500 või M 1:1000. Võimalusel võib tehnovõrkude lahenduse kanda põhijoonisele.

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 enne kooskõlastamist digitaalselt (pdf) ja paberkaustana ühes eksemplaris 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 .bdoc kujul (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

