

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud:

OÜ Ignatsi
24 Holding OÜ
Raadi SA
OÜ Järvemõisa Invest
Priit Allas

DP-2-2018

**Tila külas asuva Kaupmehe tn ja Kõrveküla- Tartu tee vahelise ala
detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

**Tila külas asuva Kaupmehe tn ja Kõrveküla- Tartu tee vahelise ala
detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on planeeritavate kinnistute omanikud OÜ Ignatsi, OÜ 24 Holding, OÜ Järvemõisa Invest, SA Raadi esindajad ja eraisikuna Priit Allas.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda olemasoleva tootmismaa sihtotstarbe ja ärimaa sihtotstarbe muutmist korruselamumaaks, ehitusõiguste andmist (äripinna võimalustega) korterelamute püstitamiseks ja uutest funktsioonidest lähtuvalt lahendada liikluskorraldus, haljastus, heakord ja hoonete tehnovõrkudega varustamine.

Planeeringuala pindala on *ca* 5,0 ha.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad antud maaüksused keskusemaa juhtfunktsiooniga alal. Keskuse maa juhtfunktsioon on üldplaneeringujärgselt vastavalt detailplaneeringus täpsustatavale arengusuunale kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioon. Seega on käesoleva detailplaneeringu algatamise eesmärgid kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maatüksuste kohta:

- nimi- **Kaupmehe tn 2** (kü tunnus 79401:006:0574);
- maakasutuse sihtotstarve- 50% tootmismaa, 50% ärimaa;
- pindala- 4166 m²;

- nimi- **Kaupmehe tn 4** (kü tunnus 79401:006:0763);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 3387 m²;

- nimi- **Kaupmehe tn 6** (kü tunnus 79401:006:0764);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 4252 m²;

- nimi- **Kaupmehe tn 8** (kü tunnus 79401:006:0765);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 4686 m²;

- nimi- **Kaupmehe tn 10** (kü tunnus 79401:006:0766);
- maakasutuse sihtotstarve-100% ärimaa;
- pindala- 3780 m²;

- nimi- **Kaupmehe tn 12** (kü tunnus 79401:006:0767);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 3529 m²;
- nimi- **Kaupmehe tn 14** (kü tunnus 79401:006:0768);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 3815 m²;
- nimi- **Kaupmehe tn 16** (kü tunnus 79401:006:0769);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 3305 m²;
- nimi- **Kaupmehe tn 18** (kü tunnus 79401:006:0770);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 3517 m²;
- nimi- **Kaupmehe tn 20** (kü tunnus 79401:006:0771);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 3118 m²;
- Lisaks jääb planeeringualasse osa Kaupmehe ja Mõisa pst tänavate maa-alast ja maanteeäärne kergliiklustee.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;

Tartu valla üldplaneering;

Planeeringu koostajal 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

- 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 20m 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

- Planeeringualal on lubatud muuta olemasolevate ehitusõigust omavate kruntide piire.
- Näha ette kergliiklustee koridorid Kaupmehe tänavalt Kõrveküla- Tartu tee äärsel kergliiklusteeni minimaalselt kahes kohas Mõisapiiri tn pikendusel ja Raadi lastehoiu juurest tuleva kergliiklustee pikendusel. Kergliiklustee koridori laius peab võimaldama nõuetekohast teehooldust. Planeeritud kergliiklusteed tuleb määrata avalikult kasutatavaks.
- Näha ette üldkasutatavate mänguväljakute asukohad. Kogu alale näha ette minimaalselt 2 mänguväljaku asukohta, mänguväljakute asukohad siduda kergliiklusteedega.
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa- alad).

Mänguväljakute ja kergliiklusteede maa-alade väljakruntimise vajadus lahendatakse planeerimise käigus. Kui eraldi kruntimist ette ei nähta, tuleb antud alad määrata avalikku kasutusse ja sõlmida vastavad lepingud Tartu Vallavalitsusega.

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve – ärimaa, elumumaa, üldkasutatav maa, transpordimaa; Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele. Lubatud on planeerida krundile nii 100% üks sihtotstarve kui ka mitu sihtotstarvet (elumumaa ja ärimaa). Segafunktsiooni puhul määrata planeeringus sihtotstarvete %.
- hoonete suurim lubatud arv krundil- kuni 2 hoonet (sh 1 korterelamu- ja/või ärifunktsiooniga hoone ja üks abihoone);
- ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed- täpsustatakse planeerimise käigus;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala krundil- kuni 25% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- kuni 16 m olemasolevast maapinnast;
- hoonete suurim lubatud sügavus.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- põhihoonetel kuni 4 korrust (lisaks lubatud ka maa-alune korrus), kogu hoone mahus ei tohi olla ühesugune korruselisus ja kõrgus, abihooned lubatud 1-korruselistena;
- kavandatavate hoonete mahud peavad olema liigendatud, mitte planeerida tänavatega paralleelseid pikki kitsaid hoonemahtusid;
- katusekalded- 0-20 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- määrata planeeringuga;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovitavalt kombineeritult).
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus sätestada, et keelatud on rajada 100% sama lahendusega hooned kõrvuti. Lubatud on sama plaanilahendusega hooned, aga fassaadide lahendused peavad olema erinevad.

5.6. Kruntide hoonestusala määramine

Hoonestatud krundidel määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooned. Hoonestusalad siduda krundi piiridega.

Hoonestusalade määramisel arvestada Kõrveküla- Tartu tee kaitsevööndiga (30m). Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused;
 - jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
 - kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- Juurdepääsud kruntidele näha ette Kaupmehe tn poolt. Mõisa pst poolt kruntidele sisse/väljapääsude rajamise võimalikkus tuleb selgitada välja teedeinseneri poolt.
- tee kõrgusarvud iseloomulikes kohtades, mida hilisemal projekteerimisel aluseks võetakse;
 - liikluskorralduse põhimõtted;
 - 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. Ärifunktsiooni puhul arvutada parkimiskohtade vajadus planeeritava hoone suletud brutopinna järgi. Korruselamute puhul on standardis nõutud parkimiskohad vähimad, mida olenevalt asukohast ja vajadusest võib muuta. Arvestades piirkonnas läbiviidud parkimiskorralduse analüüsi, on vajalik näha ette 1,5 parkimiskoha rajamine 1 korteri kohta, lisaks on vajalik iga korterelamu peale näha ette 5 parkimiskoha rajamine külaliste tarvis. Kogu hoonet teenindav parkimine tuleb lahendada oma krundil. Võimalik lahendada parkimist ka hoonesiseselt. Näha ette ka jalgrataste parkimiskohad. Soovitavalt kavandada parkimine kruntidel Kõrveküla- Tartu tee poolsesse külge.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 30% krundi pindalast (sh kõrghaljastuse osakaal min 10%). Võimalusel planeerida kõrghaljastust Kõrveküla- Tartu tee poolsesse krundi külge.

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

Mitte planeerida piirdeid kogu krundi piiri pikkuses, lubatud on vajadusel piirdeaiaga piirata krundi osa. Piire peab olema azuurne.

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

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 sademete vee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel. Lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonilahendused on keelatud, keelatud on ka keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

Hinnata müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi. Arvestada, et tegu on üldplaneeringujärgse keskusemaaga, alal olemas kehtiv detailplaneering. Ala ei kvalifitseeru uue planeeringualana. Detailplaneeringus tuleb käsitleda Tartu- Kõrveküla teelt lähtuva õhusaastuse muutumist ja vajadusel näha ette piisavad leevendusmeetmed negatiivsete mõjude vähendamiseks.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

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

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.

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 või M 1:1000;
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500 või M 1:1000;
5. 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 kinnisasjade omanikud ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad ning teeb koostööd teiste asjast huvitatud isikutega. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

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

Detailplaneering kooskõlastada:

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline büroo;
- Maanteeameti Lõuna regiooni osakond;
- Terviseameti Lõuna talitus;
- Tartu linnavalitsus;
- Tehnovõrkude valdajad.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata, millisel leheküljel kooskõlastus asub, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja nimi.

9. Detailplaneeringu vormistamine

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

- tiitelleht;
- planeeringu seletuskiri (vastavalt lähteülesande ülesehitusele);
- planeeringu joonised;
- lisad (algatamise korraldus, lähteülesanne, algatamise taotlus, 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.

10. 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 ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paber kandjal kahes eksemplaris.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

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

