

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

AS Aqua Marina

DP-2-2019

**Vahi alevikus asuva Vahi tn 11 maaüksuse (kü 79401:006:0429) ja
lähiala detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Vahi alevikus asuva Vahi tn 11 maaüksuse (kü 79401:006:0429) ja lähiala LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on AS Aqua Marina.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Vahi tn 11 maaüksuse sihtotstarbe muutmist ärimaast elamumaaks ning ehitusõiguse määramist korterelamute püstitamiseks. Lisaks tuleb planeeringuga anda lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala pindala on ca 0,6 ha

Üldplaneeringu kohaselt asub Vahi tn 11 maaüksus keskusemaa juhtfunktsiooniga alal. Keskuse maa juhtfunktsioon on üldplaneeringujärgselt vastavalt detailplaneeringus täpsustatavale arengusuunale kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetša maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioon. Seega on käesoleva detailplaneeringu algatamise eesmärgid kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Vahi tn 11** (kü tunnus 79401:006:0429);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 5394 m².

Lisaks jääb planeeringualasse osa Vahi tänava maa-alast. Planeeringuala piirneb Vahi tänavalt Tartu linnaga.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;

Tartu valla üldplaneering;

Vahi alevikus asuva Vendi ja Vahi tankla maaüksuste ning lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 9.06.2009.a korraldusega nr 204).

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

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;

Kajastada Tartu linna territooriumile jääva Vahi tänava liikluskorraldust.

- 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

- Kruntimine lahendada planeeringuga. Arvestada üldplaneeringust tulenevaid nõudeid so kruntimise korral arvestada, et väikseim korterelamumaa krundi suurus on 2000 m², 10% planeeritava katastriüksuse pindalast tuleb planeerida mänguväljaku (virgestusala) alaks.
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).
- Esitada ka aadresside ettepanek.

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve – korterelamumaa, vajadusel puhke- ja spordirajatiste maa, vajadusel tee ja tänava maa;
Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.
- hoonete suurim lubatud arv krundil- lahendada planeeringuga. Planeeritavale alale lubatud kavandada kokku kuni 3 korterelamut ja üks abihoone . Planeeringus lahendada ka teiste kuni 20 m² suuruste ehitisealuse pinnaga mitteehitusloa kohustuslike hoonete-rajatiste püstitamise tingimused.
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil- ühe korterelamu ehitisealune pind kuni 400 m²;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- korterelamu maksimaalne katuseharja kõrgus ei tohi ületada Mõisa allee 5 korterelamu katuseharja kõrguse absoluutkõrgust, abihoone kõrgus lubatud kuni 5 m maapinnast;
- hoonete suurim lubatud sügavus- lahendada planeeringuga.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- korterelamu korruselisuse määramisel arvestada lubatud maksimaalse absoluutkõrgusega (Mõisa allee 5 kortermaja katuseharja kõrgus), lubatud ka maa-alune korrus, abihoone lubatud 1-korruselisena;

Kavandatavate hoonete mahud ja asetus peavad Mõisa allee 1, 3, 5 ja Vendi maaüksusele varemplaneeritud kortermajadega moodustama arhitektuurselt tervikliku linnaehitusliku ansambli.

- katusekalded- 0-15 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.

5.6. Kruntide hoonestusala määramine

Määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Sätetada 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 kavandatavad laiused;
- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded tealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- tee kõrgusarvud iseloomulikes kohtades, mida hilisemal projekteerimisel aluseks võetakse;
- liikluskorralduse põhimõtted;

Planeeringus tuleb ära näidata ka Vahi tänava liikluskorralduse lahendus. Liikluskorralduse planeerimisse tuleb kaasata teedeinsener.

- parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimismnormatiiv. Korruselamute puhul on standardis nõutud parkimiskohad vähimad, mida olenevalt asukohast ja vajadusest võib muuta. Vajalik on näha ette 1,5 parkimiskoha rajamine 1 korteri kohta, lisaks tuleb ette näha iga maja juurde parkimiskohad külalistele. Kogu hoonet teenindav parkimine sh külalised, tuleb lahendada oma krundil. Võimalik kavandada parkimist ka hoonesiseselt. Näha ette ka jalgrataste parkimiskohad.

Liikluskorralduse lahendamisel peab arvestama Vendi ja Vahi tankla maaüksuste ning lähiala detailplaneeringus toodud juurdepääsu säilimisega Vahi tn 9 kinnistule.

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 (kõrghaljastuse osakaal min 10%).

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

Mitte planeerida piirdeid korterelamu kruntide piiridele.

- määrata vertikaalplaneerimise lahendus.

5.9. Ehitistevahelised kujad

Hoonestusvalade 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);
- 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.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipis 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. Tartu valla arengukava ei näe ette arendaja poolt planeeritava arenduspiirkonna rajamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud kavandatava detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid.

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 kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed M 1: 5000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500;
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500;
5. Planeeritud tehnovõrgud M 1:500;
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 kavandavate 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;
- Tartu linnavalitsus.

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 paberandjal kahes eksemplaris.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberandjal ja kogu planeering digitaalsel kujul bdoc (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;
- 2) planeeritud krundi piir;
- 3) planeeritud hoonestusala;

- 4) planeeritud maksimaalne hoone maht;
- 5) kohustuslik ehitusjoon;
- 6) servituudi vajadusega ala.

Lisa 1
Planeeritava ala skeem

