

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud:

Osühing Selmet Invest

**Tila külas asuva Kuusisoo tee 28 maaüksuse detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Tila külas asuva Kuusisoo tee 28 maaüksuse detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Osatühing Selmet Invest (reg. kood 10665189) on esitanud Tartu Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Tila külas asuvale Kuusisoo tee 28 maaüksusele. Detailplaneeringu algatamise taotlus on registreeritud Tartu valla dokumendiregistris nr-ga 7-1/75-1.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele. Planeeringu koostamise töögruppi peab lisaks olema veemajandusalase pädevuse ja veemajandusehitiste projekteerimise kogemusega insener.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Tila külas asuva Kuusisoo tee 28 maaüksusele (kü tunnus: 79401:001:0502) määrata täiendav ehitusõigus uue puidutööstuse hoone rajamiseks. Lisaks antakse planeeringuga lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 1,6 ha.

Planeeringualal asub üks ligikaudu 480 m² suurune tootmishoone. Planeeringualale on juurdepääs tagatud Kuusisoo tee L2 maaüksuselt. Planeeringualale jääb elektrimaakaabelliin koos kaitsevööndiga. Planeeringualal on põhjavesi keskmiselt kaitstud.

Planeeringuala jääb Tartu valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusega alale. Tartu valla üldplaneeringu alusel jääb planeeringuala kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse juhtotstarbega maa-alale. Planeeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Kuusisoo tee 28** (katastritunnus 79401:001:0502);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% tootmismaa;
- pindala – 13 572 m²;

Planeeringualal kehtib Tartu Vallavalitsuse 26.02.20216. a otsusega nr 79 kehtestatud „Tila külas asuva Metsaääre maaüksuse (kü tunnus: 79403:002:0638) detailplaneering“, mis muutub peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist planeeringuala kogu ulatuses kehtetuks. Selleks on planeeringualasse hõlmatud osaliselt ka Kuusiku (kü tunnus: 79601:001:1784), Kuusisoo tee L2 79601:001:1785), Kuusisoo tee 26 (kü tunnus: 79601:001:2796) ning Kuusisoo tee 26a (kü tunnus: 79601:001:2797) maaüksused. Nimetatud maaüksused säilivad olemasolevatena.



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

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2023-2035;

Tartu valla üldplaneering;

Tartu valla jäätmehoolduseeskiri;

Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);

Tila külas asuva Metsaääre maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 26.02.2016. a korraldusega nr 79) . Planeering on kättesaadav:

https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2015_10/

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. 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 tehnovõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.tartuvald.ee).

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed

- lähikümbruse olemasolev ja planeeritud 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 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. 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, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

5.5. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve – ärimaa, tootmismaa;

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele;

- hoonete suurim lubatud arv krundil- kuni neli hoonet krundil;
- hoonete kasutamise otstarbed – määrata planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 60% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- kuni 12 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt;
- hoonete suurim lubatud sügavus;
- märkida planeeringu lahenduses, et ehitusõiguse mahtu kuuluvad ka ehitusloakohustuslikud PVC hallid ning vajadusel käsitleda sellega seonduvaid asjaolusid;

5.6. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- põhihoonetel kuni 2 maapealset korrust;
- katusekalded- 0-20 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund- määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- määrata planeeringuga;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- metall, puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovitavalt kombineeritult) ja muu nõuetele vastav välisviimistluse materjal.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata vajaduse korral planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse arhitektuuriga tootmispiirkonna kujunemise. Suuremahuliste äri- ja tootmishoonete visuaalsete häiringute ning tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks on soovitatav rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooneid.

5.7. Kruntide hoonestusala määramine

Hoonestatud 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 mitteehitusloa kohustuslike hoonete rajamise tingimused. Samuti käsitleda võimalikke erisusi seoses erinevate rajatisega, mis võivad olla väljapool hoonestusala ning kõrgemad kui hooned.

5.8. Liikluskorralduse põhimõtted

- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- juurdepääsuna planeeringualale kasutada Kuusisoo tee L2 maaüksust (kü tunnus: 79601:001:1785)
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine lahendada krundisisesele vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 normatiividele.

Kui planeeritava liikluslahendusega seoses on vajadus muuta planeeringuala piiri, siis seda on võimalik korrigeerida ilma lähteülesannet muutmata.

Kirjeldada planeeringulahendusega kaasnevaid liiklusvoogusid ning selle mõju piirkonna teedevõrgule.

5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- planeeritavatel äri- ja tootmismaa kruntidel peab vähemalt 10% krundi pindalast olema haljastatud (puud-põõsad);
- haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid. Liigivaene „betoonmuru-elupuu tüüpi“ üheülbaline haljastus ei ole lubatud;
- soovitatav on kasutada haljasaladel võimalusel maastikukujunduses veelemente (tiigid, avatud kraavid), mis võimaldavad vähendada nii temperatuuritõusu kui ka puhverdada sagenevate tormidega kaasnevate valingvihmade veekoguseid;
- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- parkimine liigendada madal- või kõrghaljastusega;
- Planeeringuliselt tuleb püüda soojusaarte teket vähendada nähes ka äri- ja tootmishoonete kruntidele ette kõrghaljastuse rajamist, mis aitab soojusaarte efekti vähendada.
- kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;

Maksimaalne lubatud kõrgus 1,5 m. Piirded peavad olema avaustega, sobima hoonestuse arhitektuuriga.

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

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-alast min 10% tuleb kavandada/säilitada looduslikuna. Looduslike alade olemasolu on oluline kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks

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 kujud

Hoonestusala ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kajasid.

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, gaasivarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;
- lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonilahendused on ajutiselt lubatud. Taotlema piirkonna vee-ettevõtjalt AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks.

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on perspektiivis ette nähtud liita ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooniga. Kuna võimalikud liitumispunktid asuvad praegu liiga kaugel, siis ajutiselt on lubatud planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon kavandada lokaalselt. Reovesi tuleb koguda lekkekindlasse kogumismahutisse. Veevarustus lahendada võimaluse korral olemasoleva puurkaevu, baasil mis asub Kuusiku tn 7 maaüksusel (kü tunnus: 79403:002:0702). Vältida uue puurkaevu rajamist.

Tulevikus, kui ehitatakse välja ühisveevõrk ja -kanalisatsioon on planeeringualale jääva kinnistu omanikul kohustus liituda ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooniga.

- keelatud on keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.
- Kirjeldada päikeseelektrijaamade rajamise soovi korral võimalikud lahendused

Planeeringu koostaja peab taotlema tehnilised tingimused tehnovõrkude valdajatelt. Igale kavandatavale kinnistule kavandada üks liitumispunkt tehnovõrkudega (sh sademeveele).

5.12.1. Sademevesi

Planeeringuala sademeveelahenduse kavandamisel tuleb arvestada prognoositavate sademete hulga suurenemise ja tormide sagenemisega. Eelistada tuleb looduslähedasi sademevee lahendusi,

Planeerida sademevee ärajuhtimiseks vajalikud sademeveesüsteemid:

- kasutada võimaluse korral looduspõhiseid lahendusi sh avatud kraave ja tiike, mille sademevee koguste puhverdamise võime on suurem kui torustikel. Looduspõhiste lahenduste kavandamisel tuua välja ka põhjendused lahenduste sobivuste kohta antud asukohta;
- 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). Planeeringus tuleb ette näha vajaduse korral kõvakattega alade sademevee puhastamine õlipüüduriga;
- sademeveesüsteemi hoolduseks planeerida juurdepääsuteed või juurdepääs maastikul, vajadusel näha ette servituudid.

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 kokkuvooluaega pikendav vertikaali. Sademevee ühendamine sademeveekanalisatsiooni torustikku kavandada maksimaalselt 110 mm läbimõõduga toruga.

5.13. Keskkonnatingimuste seadmine

- Määrata jäätmekäitluse korraldamine;
- Käsitleda radooni leviku teemat. Vajadusel anda leevendusmeetmed projekteerimiseks – ehitamiseks;
- Kirjeldada võimalikke keskkonnamõjusid ning planeeritud leevendusmeetmeid;
- Planeeringus tuleb ette näha kõvakattega alade sademevee puhastamine õlipüüduriga;
- Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 58 järgi tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks kehtestatud müra normtasest.
- Tuua välja kõik keskkonnamõjude piirangud ja kitsendused ning vajaduse korral leevendavad meetmed keskkonnamõjude vähendamiseks.

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 isikutega realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

5.19. 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;
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

Vajadusel võib esitada täiendavaid jooniseid, kõik detailplaneeringu joonised peavad olema selged ja arusaadavad. Planeeringu põhijoonise ning tehnovõrkude joonise võib soovi korral esitada ühise joonisena, kui joonis on vormistatud selgelt ja arusaadavalt.

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 kooskõlastada vastavalt Vabariigi Valitsuse 17.12.2015. a määrusele nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“:

- Päästeametiga, kuna planeering käsitleb tuleohutusnõudeid;

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega. Planeeringu 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 koos lisadega digitaalsel kujul .asice (joonised pdf, dgn/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberkandjal.

Planeeringualal kehtib Tartu Vallavalitsuse 26.02.20216. a otsusega nr 79 kehtestatud „Tila külas asuva Metsaääre maaüksuse (kü tunnus: 79403:002:0638) detailplaneering“, mis muutub peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist planeeringuala kogu ulatuses kehtetuks.

10. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kogu mahus koos lisadega digitaalsel kujul (joonised pdf, dgn/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 50 ning üks eksemplar paberkandjal.

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.