

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Jakobi Varad OÜ
Ester Rosin

DP-1-2022

**Kastli külas asuvate Loogaaia, Tuisu ja Tuisula maaüksuste ning lähiala
detailplaneeringu**

LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2022

Kastli külas asuvate Loogaaia, Tuisu ja Tuisula maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on Jakobi Varad OÜ esindaja Martin Loimet ja Ester Rosin.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele. Planeeringu koostamise töögruppi peab lisaks olema kaasatud üks volitatud arhitekt kutseseaduse mõttes (min arhitekt tase 7), kutsega maastikuarhitekt (min tase 7) ja teedeinsener (min tase 7).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda olemasolevate Loogaaia, Tuisu ja Tuisula maaüksuste jagamist elamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramist üksikelamute, kaksikelamute, ridaelamute ja nende abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Planeeringualasse on osaliselt kaasatud ka 22215 Lammiku-Lähte tee kuni Kase tänavani. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on *ca* 17 ha.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad maaüksused elamumaa maakasutuse juhtfunktsiooniga alal, mille all mõistetakse ühepere- ja ridaelamu ning paariselamu maad kompaktsel hoonestusega aladel. Alale võib planeerida elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähimbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Loogaaia maaüksus** (kü tunnus 79401:005:0251);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 7,64 ha;

- nimi- **Tuisula maaüksus** (kü tunnus 79401:001:0147)
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 2,83 ha;

- nimi- **Tuisu maaüksus** (kü tunnus 79401:005:0144)
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 5,59 ha;

Lisaks on planeeringualasse kaasatud osaliselt 22215 Lammiku-Lähte tee.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;
Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;
Tartu valla üldplaneering;
Jäätmehoolduseeskiri;
Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);

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. 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 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);
- planeeritava 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. Moodustada elumumaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa krundid.

Üksikelamute osakaal kogu planeeringualast peab olema vähemalt 2/3.

Üksikelamu krundi min suurus 1500 m², ridaelamu krundil arvestada min 400 m² ridaelamuboksi kohta. Ridaelamus lubatud max 4 boksi.

Sojamaa tee äärse kergliiklustee rajamiseks näha ette vajalikud mahus transpordimaa krunt.

Üldplaneering kohustab hoonestamata aladel uusarenduse kavandamisel üldkasutatavaks maaks ette näha vähemalt 15% planeeritavast elamu maa-alast. Loodav avalik ruum peab olema kutsuv, turvaline ja hästi ligipääsetav erinevatele kasutajagruppidele. Planeeringuga ette näha avalik mänguväljak ja muud vaba-aja veetmise võimalused. Mänguväljak peab sisaldama tegevuste võimalust erivanuses lastele. Üldkasutatav maa peab sisaldama ehitusõigust võimaliku ühiskondliku hoone rajamiseks.

- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarbed – üksikelamu maa (EP), kaksikelamu maa (EPk), ridaelamu maa (ER), tee ja tänava maa (LT), haljasala maa (HP).

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

Igal ridaelamu krundil peab jääma lisaks parklale haljasala osa, mis on kogu maja elanike kasutuses ja mis ei kuulu konkreetse boksi kasutusse.

- hoonete suurim lubatud arv krundil – kuni 3 hoonet (1 üksikelamu/kaksikelamu/ridaelamu ja kuni 2 abihoonet);
- hoonete kasutamise otstarbed – üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu, abihooone;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – kuni 25% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- põhihoonetel kuni 8,5 m maapinnast, abihoonetel kuni 6 m;
- hoonete suurim lubatud sügavus.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- põhihoonetel kuni 2 maapealset korrust, abihooned lubatud 1-korruselistena;
- arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ning piirkonna ruumilist kvaliteeti parandav;
- fassaadi viimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas ja muud kvaliteetsed nõuetele vastavad välisviimistluse materjalid. Keelatud alevimiljööle mitteomased lahendused nagu katmata ümarpalk, klombitud tellis, servamata laud, profiilplekk ja imiteerivad tehismaterjalid (nt. puitprofiiliga plastik- või tsementkiudplaat);
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuurid tingimused (nende detailsus) peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse tervik piirkonna kujunemise.

5.6. Kruntide hoonestusala määramine

Hoonestatud kruntidel määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud ehitusloakohustuslikke hooneid. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 20 m² ja 20-60 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused;

Läbiva teekoridori minimaalseks laiuseks planeerida 12m, selle sisse kavandada ka kõrghaljastuse rajamine (puude rida) ja jalgte minimaalse laiusega 2,5m. Tupiktänava teekoridori minimeelseks laiuseks planeerida 10m. Vajadusel eraldiseisva jalgte teekoridori laiuseks on min 5m. Jätta võimalus perspektiivse ühenduse rajamiseks Soo tänav L2-le (kü 79601:001:0675).

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;

22215 Lammiku-Lähte tee Loogaaia poolsesse serva ette näha 3m laiune kergliiklustee kuni Sojamaa tee 3//Mesila maaüksuseni, sealt ülekäigurajaga üle tee kuni Kase tänavani. Ülekäigu täpse asukoha ja tingimused väljastab Transpordiamet. Kase tänavale on kogu ulatuses jalgte projekteerimine hetkel käimas, planeeringus arvestada antud projektiga.

- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud. 22215 Lammiku-Lähte teelt kruntidele otse juurdepääse mitte kavandada.
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine: parkimine lahendada krundisiselt ja võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimisnormatiiv.

Määrata ära tingimused parkimisalade liigendamiseks. Parkimisalad tuleb jagada haljastusega (puud või põõsad) eraldatud väiksemateks gruppideks. Määrata ära, et krundisiseste teede ja platside katteks tuleb kasutada erinevaid materjale (keelatud on kõik pinnad katta asfaldiga).

Ridaelamu kruntidel ette näha jalgrataste parkimise võimalus.

- tuua välja avalikku kasutusse planeeritud tee maa-alad. Kõik transpordimaa krundid tuleb näha ette avalikku kasutusse.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus või planeeritud põhimõtted. Säilitada maksimaalselt krundil olev väärtuslik kõrghaljastus.
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus või planeeritud põhimõtted;

Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 40% krundi pindalast (kõrghaljastuse osakaal min 10%). Lisaks näha ette haljaspuhver maantee poolsesse planeeringuala külge.

Üldkasutatava haljasala ja tänavamaa haljastuse planeerimise tingimused esitada vastavalt uue standardi nõuetele EVS 939-2:2020 (Puittaimed haljastuses).

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

Planeeringus kirjeldada ridaelamu bokside vaheliste piirete tingimused. Keelatud on kogu ridaelamuboksi piiramine. Iga ridaelamu krundil peab jääma lisaks parklale haljasala osa, mis on kogu maja elanike kasutuses ja mis ei kuulu konkreetse boksi kasutusse. Mitte planeerida massiliselt elupuu hekke.

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

5.9. Ehitistevahelised kujad

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 sademevee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus).
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel.

Lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonilahendused on keelatud. Taotleda tingimused AS-ilt Emajõe Veevärk. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb kinnistutelt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka kinnistutorustikus toru läbimõõduga piirata. 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 kokkuvooluga pikendav vertikaali. Analüüsida sademevee lahenduse eesvoolu võimekust planeeritav veemaht vastu võtta.

Planeeringuga näha ette võimalus kaugküttevõrguga liitumiseks. Võtta tingimused Tartu Valla Kommunaal OÜ-lt.

Maakütte planeerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega.

- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Määrata jäätmekäitluse korraldamine ning vajadusel muud keskkonnatingimused.

Määrata kruntidel jäätmekäitluse ruumivajadus vastavalt krundi funktsioonile. Ridaelamute puhul on eelistatud süvamahutid või prügimaja.

Enne hoonete projekteerimist tuleks teostada radooniriski uuring, et vajadusel oleks võimalik juba projekteerimise faasis kõrgendatud radooniriskiga toimetulekuks (vastava vajaduse ilmnemisel) vajalikke meetmeid rakendada.

Kaaluda Lammiku-Lähte tee teelõigul, mis piirneb DP alaga, piirkiiruse vähendamist (hetkel on piirkiiruseks 90 km/h) 50-70 km-le/h, et tagada kõigi elanike ohutu liiklemine.

Müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 (edaspidi KeM määrus nr 71) kehtestatud müra normtasemetele. Tehnoseadmete lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel- jälgida asjaolu, et paigaldatavad seadmed (õhksoojuspumbad jne) ei häiriks naaber kruntide elanike heaolu.

Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel ületada kella 21.00-07.00 vahel KeM määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Nii ehitus kui ka kasutusaegsed vibratsiooni tasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

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

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 Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

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. Tehnovõrkude planeering M 1:500;
6. 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 kinnisasja 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 tehnoõrkude läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Transpordiametiga;

Teha koostööd tehnoõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte.

9. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 1.1-1/50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

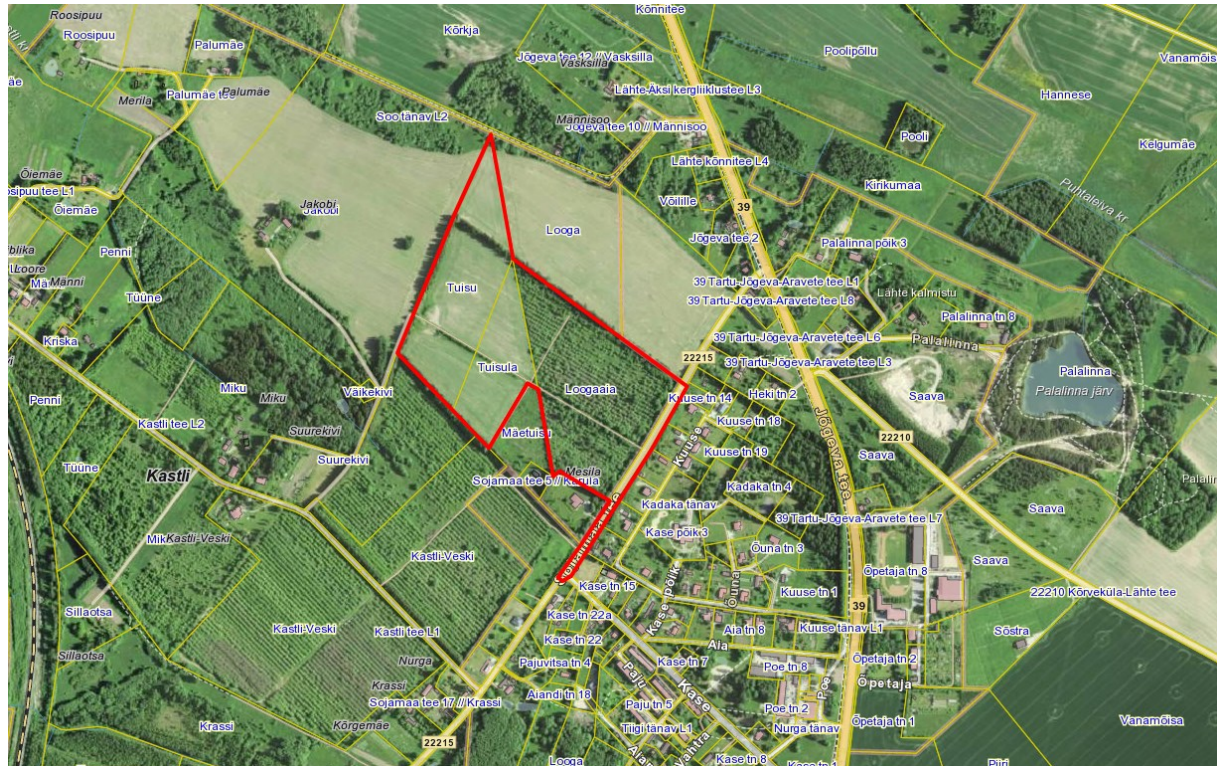
Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt Planeerimisseaduses sätestatud korrale.

Planeering esitada Tartu Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kogu mahus digitaalsel kujul bdoc (joonised pdf, dgn ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberandjal.

10. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks ühes eksemplaris paberandjal ja kogu planeering digitaalsel kujul vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 1.1-1/50.

Joonis 1. Planeeritava ala skeem



(Alusjoonis: Maa-ameti geoportaal)