

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Dexton Consult OÜ esindaja Tiit Metsare

DP-2-2021

**Lombi külas asuva Adami maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0040)  
detailplaneeringu  
LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2021

## **Lombi külas asuva Adami maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0040) detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE**

### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Dexton Consult OÜ esindaja Tiit Metsare.

### **2. Detailplaneeringu koostaja**

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

### **3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta**

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Adami maaüksusest (kü tunnus 79403:002:0040) moodustada kuni 4 elamumaa krunti ning määrata ehitusõigused üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Vajadus on Adami kinnistuga külgnevate Adami tee ja Kuusiku tee koridori laiendamiseks, et oleks võimalik teostada hilisemat teehooldust. Lisaks tuleb planeeringuga anda lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on *ca* 2 ha.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub Adami maaüksus väikeelamumaa juhtfunktsiooniga maa-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 lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Adami maaüksus** (kü tunnus 79403:002:0040);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 18713 m<sup>2</sup>

Lisaks jäävad planeeringualasse osaliselt külgnevad teed (Adami tee ja Kuusiku tee).

### **4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid**

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;

Tartu valla üldplaneering;

Jäätmehoolduseeskiri;

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.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);
- 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 kuni 4 üksikelamu maa sihtotstarbega (EP) krunti. Lisaks näha ette tee ja tänava maa (LT) sihtotstarbega krundid Adami tee ja Kuusiku tee teekoridori laiendamise tarvis.
- 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 sihtotstarve – üksikelamu maa (EP), tee ja tänava maa (LT). Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.
- hoonete suurim lubatud arv krundil- kuni 3 hoonet (1 üksikelamu ja 2 abihoonet);
- hoonete kasutamise otstarbed – üksikelamu, abihoone;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – kuni 400 m<sup>2</sup> (üksikelamul kuni 250 m<sup>2</sup>);
- hoonete suurim lubatud kõrgus- elamul kuni 8,5 m maapinnast, abihoonel kuni 6 m maapinnast;
- hoonete suurim lubatud sügavus.

### **5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

- lubatud korruselisus- põhihoonetel kuni 2 maapealset korrust, abihooned lubatud 1-korruselistena;
- katusekalded- elamul 30-45 kraadi, abihoonel võib olla madalama kaldega katus;
- katuseharja kulgemise suund: paralleelselt või risti külgnevate teede kulgemise suunaga;
- katuse tüüp- viilkatus;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovitavalt kombineeritult) ja muud kvaliteetsed nõuetele vastavad välisviimistluse materjalid. Keelatud katmata ümarpalk lahendused.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata vajadusel planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse ning lähipiirkonna olemasolevate hoonetega kokkusobiva piirkonna kujunemise.

#### **5.6. Kruntide hoonestusala määramine**

Hoonestatud kruntidel määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooned. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 20 m<sup>2</sup> 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 teetalalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine lahendada krundisisiselt.

#### **5.8. 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;

Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 50% krundi pindalast (kõrghaljastuse osakaal min 10%).

- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;
- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine).

#### **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: Veevarustus lahendada ühise puurkaevu baasil, igale krundile oma joogiveekaevu rajamine ei ole lubatud. Reoveekäitlussüsteem on lubatud lahendada igal krundil eraldi.
- tehnovõrkude ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

#### **5.11. Keskkonnatingimuste seadmine**

Määrata jäätmekäitluse korraldamine ning vajadusel muud keskkonnatingimused.

#### **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 isikuga 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 kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 5000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500;
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega 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 kinnisasja omaniku ning olemasolevate või kavandatavate tehnoorkude omanikud või valdajad. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

### **8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks**

Detailplaneering esitada enne kooskõlastamist põhilahenduse ja tehnoorkude läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga

Teha koostööd tehnoorkude 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 kahes eksemplaris paber kandjal 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)

