

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Aleks Mängel

DP-6-2022

**Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringu  
LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2022

## **Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE**

### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Aleks Mängel.

### **2. Detailplaneeringu koostaja**

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

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

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Vasula tee 33a kinnistu (katastritunnus 79401:001:0236) jagamist kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning ehitusõiguse määramist ühe üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse planeeringuga lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on *ca* 4 300m<sup>2</sup>. Planeeringualal on olemas üks üksikelamu ja üks abihoone, mis säilivad.

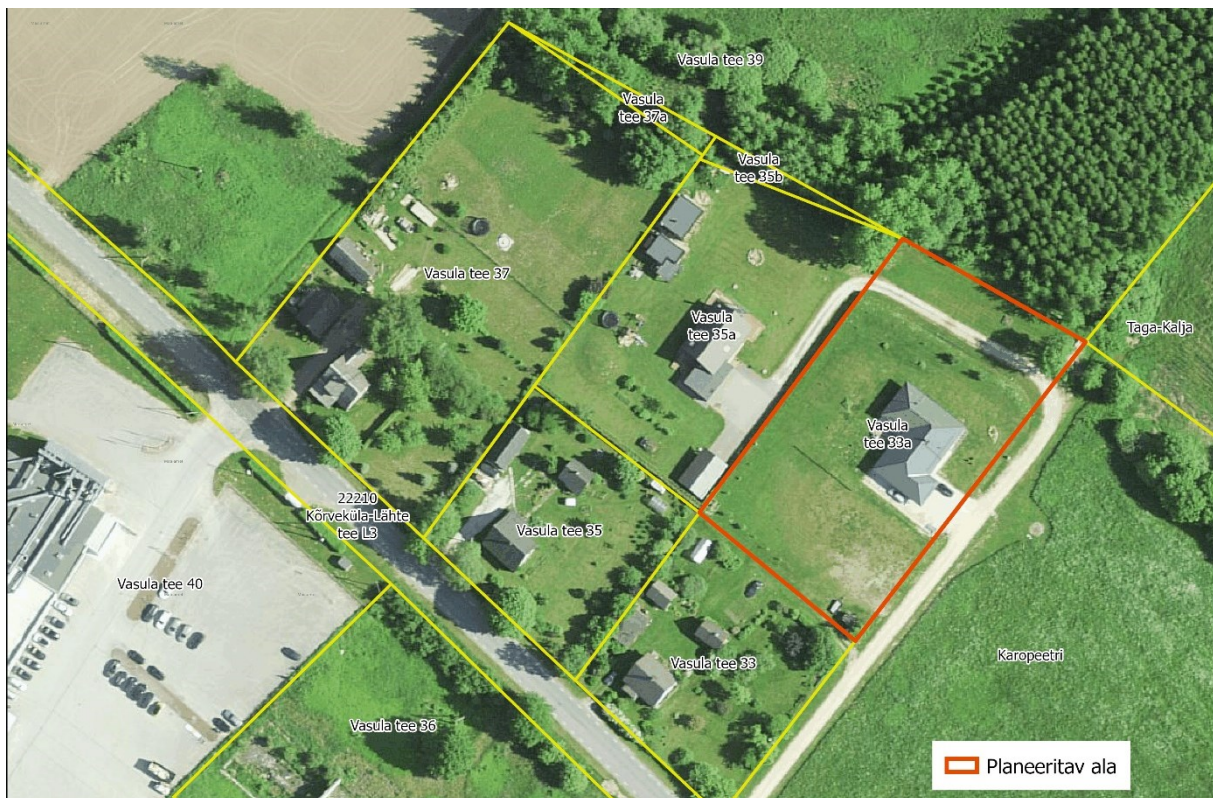
Eesti radoonikaardi 2020. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge radooni(Rn)sisaldusega alale. Planeeringuala jääb 50-100 kBq/m<sup>3</sup> interpoleeritud alale. Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringuala asub Tartu valla üldplaneeringu järgi tiheasustusega alal. Planeeritava maa-ala juhtotstarve on väikeelamu maa-ala, mille all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaa ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituvat muud elamuid teenindavat maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Seega planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Planeeringualal kehtib Raigi maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 15.10.2014. a Tartu Vallavalitsuse korraldusega nr 305). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub Raigi maaüksuse detailplaneering kattavas planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Vasula tee 33a** (katastritunnus 79401:001:0236);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 4 251 m<sup>2</sup>.



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

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

Tartu valla arengukava;  
 Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;  
 Tartu valla üldplaneering;  
 Tartu valla jäätmehoolduseeskiri;  
 Tartu valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri  
 Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);  
 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

Raigi maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 15.10.2014. a Tartu Vallavalitsuse korraldusega nr 305)

[http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2013\\_09/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2013_09/)

Lombi külas asuvate Karopeetri, Vallimetsa, Tõrvalille ja Saarelille maaüksuste ning lähiala detailplaneering (kehtestatud 19.11.2008 a. Tartu Vallavalitsuse korraldusega nr 430)

[http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2007\\_08/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2007_08/)

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 s.h. varemplaneeritud 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 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. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

- Kruntimine lahendada planeeringuga. Näidata moodustatavate kruntide piirid. Planeerida transpordimaa krunt planeeringuala põhjaosasse (kuhu praegu määratud juurdepääsuservituut Vasula tee 35a kasuks). Planeeritav transpordimaa krunt määrata avalikku kasutusse.
- 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, transpordi maa; 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 (11101), abihoonet (12744);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind uutel kruntidel kuni 25% krundi pindalast,
- hoonete suurim lubatud kõrgus- elamul kuni 7 m maapinnast, abihoonetel mitte kõrgem kui 5 m;
- hoonete suurim lubatud sügavus.

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

- lubatud korruselisus- põhihoonel 1 maapealne korrus, abihoonel 1 korrus;
- katusekalded- elamul  $20^{\circ}$  -  $35^{\circ}$ , abihoonet võib olla ka madalama kaldega.
- katuseharja kulgemise suund: elamu põhimahu harjajoon paralleelne juurdepääsuteega. Elamu abihoonet katusehari võib olla elamuga paralleelselt või risti.
- katuse tüüp- kelpkatuse;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovitavalt kombineeritult) või muu nõuetele vastav välisviimistluse materjal. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

### **5.6. 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 kuni 20 m<sup>2</sup> ja 20-60 m<sup>2</sup> mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

### **5.7. Liikluskorralduse põhimõtted**

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad
- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

Vasula tee 35a krundile juurdepääsuks tuleb kavandada uus juurdepääsutee. Teekoridori laius näha ette min 10 m. Valmis ehitatud tee kinnistu määrata avalikku kasutusse.

- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine lahendada krundisisiselt;
- juurdepääs planeeringualale Karopeetri kinnistul olemasolevalt teelt. Kuni Karopeetri kinnistul asuv tee ei ole antud avalikku kasutusse, tuleb tee kasutamiseks seada servituut.

Kontaktvööndi joonisel kajastada Lombi külas asuvate Karopeetri, Vallimetsa, Tõrvalille ja Saarelille maaüksuste ning lähiala detailplaneeringuga kavandatud teedevõrk.

Liikluskorralduse lahenduse planeerimisel võtta aluseks Eesti Standard EVS 843:2016 (teede laiused, teosade jaotus, parkimisnormatiiv jne).

### **5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

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

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;

Maksimaalne lubatud kõrgus 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele).

- 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, gaasivarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel. Keelatud lokaalsed veevarustuselahendused (ühisveevärgiga liitumiseks taotleda tehnilised tingimused ASilt Tartu Veevärk). Lubatud ajutiselt kasutada reovee käitlemiseks lekkekindlaid kogumismahuteid;

Enne uute süsteemide kavandamist tuleb täpsustada naaberkinnistute veevarustuse- ja kanalisatsioonirajatiste täpsed asukohad ning kaasnevad kitsendused. Ühiskanalisatsiooniga liitumise võimaluse tekkimisel, on kohustus liituda piirkonna vee-ettevõtja tingimustel ja likvideerida lokaalsed süsteemid. Planeeringulahenduses kajastada ka perspektiivne ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumise skeem.

- keelatud on keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused. 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**

- Käsitleda radooni leviku teemat. Vajadusel anda leevendusmeetmed projekteerimiseks – ehitamiseks.
- Määrata jäätmekäitluse korraldamine.
- Tuua välja kõik keskkonnavalused piirangud ja kitsendused.

### **5.12. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus.

### **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.

Planeerimise rakendamise osasse märkida tingimus, et enne ei väljastata ehitusluba hoonetele, kui on välja ehitatud planeeringulahenduse kohased teed, tehnovõrgud ja -rajatised.

### **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 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 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:

- Päästeametiga;

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte.

#### **9. Detailplaneeringu vormistamine**

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

#### **10. Detailplaneeringu avalikustamine**

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt Planeerimisseaduses sätestatud korrale.

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

#### **11. Detailplaneeringu kehtestamine**

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks digitaalsel kujul vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 50. 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.