

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Kalsbeek Capital OÜ

**Lombi külas asuva Metsaveere tee 10 maaüksuse ning lähiala  
detailplaneeringu**

**LÄHTEÜLESANNE**

## **Lombi külas asuva Metsaveere tee 10 maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu**

### **LÄHTEÜLESANNE**

#### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Metsaveere tee 10 maaüksuse omanik Kalsbeek Capital OÜ (reg. kood 16553267), mida esindab ettevõtte juhatuse liike Ids Kalsbeek.

#### **2. Detailplaneeringu koostaja**

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

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

Planeeringu eesmärgiks on Lombi külas asuva Metsaveere tee 10 maaüksuse jagamine üksikelamu maa kruntideks ning anda lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Detailplaneeringu koostamise käigus soovitakse kavandada Metsaveere tee 10 maaüksusele kolm uut elamukrunti ning muuta olemasoleva elamukrundi ehitusõigust. Seega tekiks Metsaveere tee 10 maaüksusele läbi uue detailplaneeringu koostamise neli elamukrunti. Detailplaneeringuga antakse ehitusõigused ja arhitektuurinõuded üksikelamute ning abihoonete püstitamiseks. Planeeringuala pindala on *ca* 2,37 ha.

Planeeringualal asub praegu üks üksikelamu abihoonetega. Osa planeeringualast on kaetud metsaga, osa on looduslik rohuma. Eesti radoonikaardi 2020. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge radooni (Rn) sisaldusega alale. Planeeringuala jääb 100-150 kBq/m<sup>3</sup> interpoleeritud alale. Planeeringualal on põhjavesi suhteliselt kaitstud Planeeringuala lääneserva jääb elektri maakaabelliin koos kaitsevööndiga, muid teadaolevaid kitsendusi ei ole.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub Metsaveere tee 10 maaüksus kompaktse hoonestusega alal, mille juhtotstarve on üldplaneeringu kohaselt väikeelamu maa-ala. Väike-elamu maa ala all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse väliruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Seega planeerides planeeringualale üksikelamu krundid, on see kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

Planeeringualal kehtib Tartu Vallavolikogu 18.06.2014. a otsusega nr 23 kehtestatud detailplaneering „Lombi külas asuvate Mario, Maikeni, Kasteheina, Kuuse ja Uusallika maaüksuste ning lähiala detailplaneering“. Nimetatud detailplaneering muutub peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist planeeringuala kattavas osas kehtetuks.

Andmed planeeritava maaüksuste kohta:

- nimi- **Metsaveere tee 10** (kü tunnus 79401:001:0164);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 22 525 m<sup>2</sup>.

Osaliselt on planeeringualasse hõlmatud juurdepääsu kavandamise eesmärgil ka Allika-Muriküla tee L2 maaüksus (kü tunnus: 79601:001:0990, 100% transpordimaa).



Joonis 1. Planeeritava ala skeem (alusjoonis: Maa-ameti geoportaal).

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

Tartu valla arengukava;  
 Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri (Tartu Vallavolikogu 24.05.2018. a määrus nr 16);  
 Tartu valla üldplaneering (<https://uldplaneering2035.tartuvald.ee>);  
 Tartu valla jäätmehoolduseeskiri (Tartu Vallavolikogu määrus 26.08.2021 nr 9);  
 Uuring: „Maaküte Tartu vallas“ (OÜ Maves, 2020);  
 Tartu valla energia- ja kliimakava;  
 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

Tartu Vallavolikogu 18.06.2014. a otsusega nr 23 kehtestatud detailplaneering „Lombi külas asuvate Mario, Maikeni, Kasteheina, Kuuse ja Uusallika maaüksuste ning lähiala detailplaneering“.  
 Planeering on saadaval: [https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2011\\_14/](https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2011_14/).

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](http://geoarhiiv.tartuvald.ee)).

#### **Planeeringuga esitada:**

##### **5.1. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed**

- lähiehitiste olemasolev ja planeeritud (sh 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 20m ulatuses väljaspool planeeritavat ala);
- planeeritava ja naabermaaüksuste sihtotstarbed ning pindalad;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht; Tuua välja naaberalade planeeringutes toodud ja/või välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonirajatiste asukohad koos piiranguvöönditega.
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

### **5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

- Kruntimine lahendada planeeringuga. Moodustada elamumaa sihtotstarbega krundid.
- Planeeringu lahenduses arvestada tingimust, et uue üksikelamu krundi minimaalne suurus on 5000 m<sup>2</sup>.
- Anda maakasutuse koontabel (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. Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.
- hoonete kasutamise otstarbed – üksikelamu (11101), abihoone (12744);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – kuni 500 m<sup>2</sup>;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- üks põhihoone, kuni kaks abihoonet;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- põhihoonel kõrgus kuni 8,5 m, abihoonel mitte enam kui põhihoone kõrgus;
- Hoonete suurim sügavus.

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

- lubatud korruselisus- üksikelamul kuni 2 korrust, abihooned lubatud 1-korruselistena;
- katusekalded- põhihoone põhimahul 15-45 kraadi, abihoonel võib olla ka madalama kaldega katus;
- katuseharja kulgemise suund: risti või paralleelne teega piirneva krundipiiriga.
- katuse tüüp- elamu põhimahul viilkatus, kelpkatus või kaldkatus.
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, või muu nõuetele vastav ja kvaliteetne välisviimistluse materjal. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

### **Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse piirkonna kujunemise.**

Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused peavad haakuma olemasoleva piirkonna arhitektuuriga.

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

Ehitusõigusega 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> mitteehtusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

### **5.7. Liikluskorralduse põhimõtted**

- Juurdepääsud planeeritavatele kruntidele näha ette Allika-Muriküla tee L2 (kü: 79601:001:0421) maaüksuselt. Allika-Muriküla tee L2 maaüksuselt on lubatud kavandada üks täiendav mahasõit planeeritavatele elamukruntidele. Täiendavad vajalikud juurdepääsud planeeritavatele elamukruntidele lahendada ära Metsaveere tee 10 maaüksuse siseselt.
- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad

Planeerida eraldi transpordimaa krunt Allika-Muriküla tee L2 perspektiivse kergliiklustee jaoks.

- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine lahendada omal krundil vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 normatiividele.

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

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

- määrata säilitatav kõrg- ja madalhaljastus;

Säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust.

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid.

- kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;

Piirdeaia lubatud maksimaalne kõrgus kuni 1,5 m, läbipaistvus vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Näha ette võimalike piirdeaedade asukohad. Piirdeaiaga on lubatud piirata vaid kompaktsed hoonestusala kuni 1300 m<sup>2</sup> ulatuses krundi pindalast. Piirang ei kehti haljaspiiretele. Õueala võib piirata ka hekiga. Piirdeid ja kõrghaljastust ei või rajada tehnovõrkude kaitsetsoonidesse ning kraavide äärde. Kraavidele peab jääma 5m laiune piirdeta maa kraavi edaspidiseks hooldamiseks.

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

Maa-ala planeerimisel arvestada, et sellega ei kaasneks negatiivset mõju kõrghaljastusele. Planeeringulahenduse koostamisel tuleb hinnata olemasolevate kraavide toimimist ning vajaduse korral näha ette olemasoleva kraavituse korrastamine.

### **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;

Veevarustuse- ja kanalisatsiooni kohtlahendused on lubatud. Planeeringualale planeerida uute moodustatavate kruntide teenindamiseks üks ühine puurkaev. Olemasoleva majapidamise veevarustuse võib kavandada samuti uue rajatava puurkaevu baasil. Kohtsüsteemide kavandamisel tuleb planeerida lahendus, millega kaasneks võimalikult vähesel määral kitsendusi

naaberkinnistutele. Kohtsüsteemide kavandamisel arvestada ka tulevaste perspektiivsete arendusaladega ning võimaldada nende liitumist planeeritavate vee- ja kanalisatsiooni kohtsüsteemidega. Enne uute süsteemide kavandamist tuleb täpsustada naaberkinnistute veevarustuse- ja kanalisatsioonirajatiste täpsed asukohad ning kaasnevad kitsendused ning näidata neid planeeringujoonistel.

- keelatud on keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused. Maakütte planeerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega;
- kirjeldada sademevee ärajuhtimise lahendusi. Elamumaa kruntidel sademeveed immutada krundisiseselt. Juhul kui elamumaa kruntide sademevesi soovitakse juhtida olemasolevatesse kraavidesse tuleb analüüsida ning kirjeldada kraavide olemasolevat olukorda ning hinnata kraavide läbilaskevõimet ja arvutada välja kraavidesse juhitud vooluhulk;
- päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoone fassaadile või katusele;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

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

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

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

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata 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 planeeringu realiseerimise lepingu enne detailplaneeringu kehtestamist. 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 illustreerivad 3D joonised.

Vajadusel võib esitada täiendavaid jooniseid, kõik detailplaneeringu joonised peavad olema selged ja arusaadavad. Planeeringu põhijoonise ning tehnovõrkude joonise võib soovi ja vajaduse korral ka ühe joonisena esitada.

#### **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 tehnovõrkude läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Tehnovõrkude valdajatega;
- Põllumajandus- ja Toiduametiga.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte.

#### **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 digitaalsel kujul .asice (joonised pdf, dgn ja/või dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paber kandjal.

Planeeringualal kehtib Tartu Vallavolikogu 18.06.2014. a otsusega nr 23 kehtestatud detailplaneering „Lombi külas asuvate Mario, Maikeni, Kasteheina, Kuuse ja Uusallika maaüksuste ning lähiala detailplaneering“. Nimetatud detailplaneering muutub peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist planeeringuala kattuvus osas kehtetuks.

Planeeringu koostaja peab esitama Tartu Vallavalitsusele Lombi külas asuvate Mario, Maikeni, Kasteheina, Kuuse ja Uusallika maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu ruumiandmed kehtima jäävas ulatuses, et hiljem oleks võimalik kehtima jäävas ulatuses detailplaneering sisestada PLANK andmekogusse. Vajalik on uuendada algse planeeringu ruumiandmeid. Tuleb tekitada muu hulgas uus ruumikuju selles ulatuses, mis jääb kehtima.

#### **10. 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.