

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Argo Auri

DP-2-2024

**Lombi külas asuva Allika tee 23 maaüksuse detailplaneeringu  
LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2024

## **Lombi külas asuva Allika tee 23 maaüksuse detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE**

### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Argo Auri.

### **2. Detailplaneeringu koostaja**

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

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

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Allika tee 23 kinnistu (katastritunnus 79403:002:1614) jagamist kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse planeeringuga lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 5 ha.

Eesti radoonikaardi 2020. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radooni(Rn)sisaldusega alale. Planeeringualale jääb elektrimaakaabelliin koos kaitsevööndiga. Samuti jääb planeeringuala Allika maaparandussüsteemi maa-alale. Planeeringuala asub valdavalt suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Planeeringuala loodeserv jääb keskmiselt kaitstud põhjaveega alale.

Planeeringuala asub Tartu valla üldplaneeringu järgi kompaktse asustusega alal. Planeeritava maa-ala juhtotstarve on väikeelamu maa-ala, mille all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja 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.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Allika tee 23** (katastritunnus 79403:002:1614);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 5,03 ha.

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



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);

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

Lombi külas asuva Tuuleallika maaüksuse (kü tunnus 79403:002:1139) detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 19.11.2014 otsusega nr 35). Planeering on kättesaadav: [https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2014\\_05/](https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2014_05/)

Lombi külas asuva Allika (79403:002:0151) kinnistu detailplaneering. Planeering on kättesaadav: [https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2003\\_08/](https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2003_08/)

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 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.
- 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; maatulundusmaa; Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.
- hoonete suurim lubatud arv krundil- määrata planeeringuga. Krundile ette näha üks üksikelamu ning abihooned;
- hoonete kasutamise otstarbed – üksikelamu (11101), abihoone (12744);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind- maksimaalselt 500 m<sup>2</sup>;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- elamul kuni 8,5 m maapinnast, abihoonel mitte kõrgem kui põhihoone;
- hoonete suurim lubatud sügavus.

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

- lubatud korruselisus- põhihoonetel kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus katusekalded- määrata planeeringuga
- katuseharja kulgemise suund: risti või paralleelne teega piirneva krundipiiriga. Abihoone katusehari võib olla elamuga paralleelselt või risti.
- katuse tüüp- põhimahul viilkatus või kelpkatus;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovitavalt kombineeritult) ja muu nõuetele vastav välisviimistluse materjal. Keelatud katmata ümarpalkmaja lahendus.
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse arhitektuuriga piirkonna kujunemise. Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused peavad vastama piirkonna hoonestusele.

## **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;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine lahendada krundisiselt;
- juurdepääsuna planeeringualale kasutada Allika teed (tee nr 7940092).

Liikluskorralduse lahenduse planeerimisel võtta aluseks Eesti Standard EVS 843:2016 (teede laiused, teeosade 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;

Säilitada olemasolevat looduslikku ala (metsamaad) maksimaalselt.

- 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). Allika tee poolsel külje paigutada piirdeaed ning hekk krundipiirist sissepoole, et tagada tee hoolduseks vajalik ruum

- 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);

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel jääb planeeringuala Allika maaparandussüsteemi maa-alale, mis on kaetud dreanaaziga, Planeeringulahenduses tuleb kirjeldada mis saab olemasolevast dreanaazitorustikust ning kuhu juhitakse dreanaaziveed. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud vaid hoonetele.

- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel.

Lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonilahendused on lubatud, keelatud on keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused. Lokaalsete süsteemide kavandamisel tuleb planeerida lahendus, millega kaasneks võimalikult vähesel määral kitsendusi naaberkiinnistutele. Enne uute süsteemide kavandamist tuleb täpsustada naaberkiinnistute veevarustuse- ja kanalisatsioonirajatiste täpsed asukohad ning kaasnevad kitsendused. Planeeringualale planeerida uute moodustatavate kruntide teenindamiseks võimaluse korral üks ühine puurkaev. Ühisveevärgi- ja -kanalisatsiooniga liitumise võimaluse tekkimisel, on kohustus liituda piirkonna vee-ettevõtja tingimustel ja likvideerida lokaalsed süsteemid. 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. 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 vajaduse korral 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 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 esitada ka ühe joonisena, kui joonis on selge ja arusaadav.

### **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;
- Põllumajandus- ja Toiduametiga.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Teha koostööd naaberkinnistute omanikega, kelle maale ulatuvad planeeritavatest lokaalsetest veevarustuse- ja kanalisatsioonirajatistest tulenevad kitsendused.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte.

### **9. Detailplaneeringu vormistamine**

Detailplaneering peab vastama Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 1.1-1/50 „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 bdoc (joonised pdf, dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paber kandjal.

### **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.