

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud:

Rending OÜ
AS Astri
OÜ Ülenurme Investeeringud

**Kõrveküla alevikus asuvate Kalja tn 1, Kalja tn 2, Kalja tn 3, Kalja tn 5,
Tõrvalille tn 1, Tõrvalille tn 2 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu**

LÄHTEÜLESANNE

Kõrveküla alevikus asuvate Kalja tn 1, Kalja tn 2, Kalja tn 3, Kalja tn 5, Tõrvalille tn 1, Tõrvalille tn 2 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Rending OÜ (registrikood 10532028) esindaja.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Kõrveküla alevikus asuvate Kalja tn 1, Kalja tn 2, Kalja tn 3, Kalja tn 5, Tõrvalille tn 1 ning Tõrvalille tn 2 maaüksuste olemasolevate elamumaa sihtotstarbega kruntide ümberplaneerimine ning ning ehitusõiguse määramine korterelamute rajamiseks. Planeeringuga muudetakse kehtiva detailplaneeringu kohast lahendust, et kavandada piirkonda sobivam (tihedam ja madalam hoonestus) lahendus ning täiendav puhkeala. Planeeringuala suurus on *ca* 3,3 ha.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused alal, kus on lubatud elamu maa-ala juhtotstarve. Elamu maa-ala all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaa, ridaelamu, korterelamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala.

Planeeringuala on hoonestamata ning kasutusel olnud põllumajandusmaana. Planeeringualale jäävad tehnorajatisted tulenevad kitsendused: planeeringuala lääneservale jääb elektrimaakaabelliin, ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustik, A- ja B kategooria gaasitorustik ning Telia Eesti AS sidekaabel. Kõrveküla-Lähte tee äärde, Kalja tänav L1 // Kubjaringi tänav L3 // Tõrvalille tänav L1 // Vasula tee L4 maaüksusele on rajatud kergliiklustee, millele on määratud sundvaldus Tartu valla kasuks. Planeeringuala põhjaserva jääb elektrimaakaabelliin koos kaitsevööndiga ning planeeringuala lõunaserva jääb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustik koos kaitsevööndiga.

Planeeringualale on 2024. aastal ettevõtte Kauss Arhitektuur OÜ poolt koostatud arhitektuurne visioon, mis võetakse aluseks detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel.

Tabel 1. Planeeritavate maaüksuste kirjeldus

Nimi	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala
Kalja tn 1	79403:002:1255	elamumaa 100%	4305 m ²
Kalja tn 2	79403:002:1256	elamumaa 100%	5494 m ²
Kalja tn 3	79403:002:1257	elamumaa 100%	4363 m ²
Tõrvalille tn 2	79403:002:1258	elamumaa 100%	3106 m ²
Kalja tn 5	79403:002:1259	elamumaa 100%	3020 m ²
Tõrvalille tn 1	79403:002:1260	elamumaa 100%	2872 m ²

Lisaks jääb osaliselt planeeringualasse:

- nimi- **Kalja tänav L1 // Kubjaringi tänav L3 // Tõrvalille tänav L1 // Vasula tee L4** (katastritunnus: 79403:002:1254)
- sihtotstarve- transpordimaa 100%
- pindala- 12 858 m²;
- omanik- Rending OÜ

- nimi- **22210 Kõrveküla-Lähte tee L3** (katastritunnus: 79403:002:0048)
- sihtotstarve- transpordimaa 100%
- pindala- 61 517 m².
- riigiomand- volitatud asutus Transpordiamet



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

3.1. Planeeringualal kehtivad detailplaneering

Planeeringualal kehtib:

- Lombi külas ja Kõrveküla alevikus paiknevate Taga-Kalja, Vahe-Kalja, Teekalja, Väikekalja ja Vana-Kubja maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 16.05.2007. a otsusega nr 77) https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2005_36/.

Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub planeeringualal kehtiv detailplaneering kattavas planeeringuala ulatuses kehtetuks.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;

Tartu valla üldplaneering (<https://uldplaneering2035.tartuvald.ee>);

Tartu valla energia- ja kliimakava

Tartu valla jäätmehoolduseeskiri (Tartu Vallavolikogu määrus 26.08.2021 nr 9);

Uuring: „Maaküte Tartu vallas“ (OÜ Maves, 2020);

Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja üleschitusele esitatavad nõuded“;

Lombi külas asuvate Karopeetri, Vallimetsa, Tõrvalille ja Saarelille maaüksuste ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 19.11.2008. a korraldusega nr 430). Planeeringu materjalid on saadaval https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2007_08/

Kinnistu M.22564 Kubja-Hansu detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 16.04.2003. a otsusega nr 15) Planeering on saadaval: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2002_12/;

Kõrveküla alevikus asuva Suur-Kubja tn 1 maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0290) ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogud 15.08.2007. a otsusega nr 138). Planeering on saadaval: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2006_14/;

Planeeringu koostamisel arvestada järgmiste projektidega:

- Teede Kavand OÜ poolt koostatud põhiprojektiga „Tartu vald, Kõrveküla, Kalja, Kubjaringi, Vahekalja, Tõrvalille, Tagakalja, Eeskalja tänavate ehitus Osa 1. Teed ja liikluskorraldus“ (töö nr 2301);
- Altren Projekt OÜ poolt koostatud tööprojektiga „Tartu vald, Kõrveküla, Kalja, Kubjaringi, Vahekalja, Tõrvalille, Tagakalja, Eeskalja tänavate ehitus. Osa 2 torustikud“ (töö nr 23006);
- Line Engineering OÜ poolt koostatud põhiprojektiga „Tartu vald, Kõrveküla, Kalja, Kubjaringi, Vahekalja, Tõrvalille, Tagakalja, Eeskalja tänavate ehitus. Osa 3. Välisvalgustus“ (töö nr EL2347);
- OÜ Priimus-Projekt poolt koostatud põhiprojektiga „Kõrvekülas Kalja, Kubjaringi, Vahekalja, Tõrvalille, Tagakalja ja Eeskalja tänavate ehitus OSA 4: sideliinid“ (töö nr 31-S-23).

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. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust, sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms. Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnoõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.tartuvald.ee).

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiumbruse olemasolev ja planeeritud (sh varemplaneeritud) liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;

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;
- planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.

5.3. Ruumilise arengu eesmärgid

- planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks;
- planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda.

5.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

- Kruntimine lahendada planeeringuga. Moodustada elamumaa, üldkasutatava maa transpordimaa sihtotstarbega krundid. Näha ette üldkasutatav(ad) ala(d). Üldkasutatav ala planeerida eraldi krundina. Minimaalselt 15% elamu maa-alast tuleb kavandada avaliku kasutusega puhke- mänguväljaku alaks.
- Planeeringu lahenduses arvestada tingimusega- korterelamu krundi suurus on minimaalselt 2000 m² ;
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

5.5. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarbed – korterelamu maa (EK), tee ja tänava maa (L), eraldiseisev haljasala maa (H) või virgestusmaa (P).

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete kasutamise otstarbed – korterelamu, abihoone;

Kavandada korterelamud, milles on läbivalt kuni 12 korterit. Tõrvalille tn 1 maaüksusele kavandada galeriimaja tüüpi korterelamu kuni 10 korteriga, mis aitab tagada sujuvamat üleminekut üksikelamu kruntide hoonestusele.

Vastavalt ettevõtte Kauss Arhitektuur OÜ poolt koostatud arhitektuursele visioonile: kui kõrvalmaantee 22210 Kõrveküla-Lähte tee äärsetete hoonete parkimine lahendatakse hoonealusena on võimalik kavandada planeeringualale kokku kuni 130 korterit. Kui hoonealust parkimist ei kavandada on võimalik planeeringualale kavandada kokku kuni 118 korterit. Korteri arvu suurendamine üle 118-ne ei ole lubatud ilma maa-alust parkimist rajamata.

- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – kuni 25% krundi pindalast, vastavalt koostatud arhitektuursele visioonile;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: lahendada planeeringuga, ühele krundile võib planeerida rohkem kui ühe korterelamu. Korterelamus koormusindeks ühe korteri kohta vähemalt 150 m².
- hoonete suurim lubatud kõrgus- maksimaalselt 13 m (katusel olevad väiksemamahulised tehnoseadmed võivad sellest kõrgusest üle ulatuda); planeeringus anda suurim hoonete lubatud kõrgus ka absoluutkõrgusena.
- Hoonete suurim sügavus- määrata planeeringuga

5.6. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- põhihooned kuni kolm maapealset korrust, üks maa-alune korrus, abihooned lubatud 1-korruselistena;
- katusekalded- 10-20 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- kaldkatus;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;

- välisviimistluse materjalid- kasutada erinevaid materjale ja viimistlusi- puitu, tellist, ehitusplaati või muud kvaliteetsed viimistlusmaterjalid. Erinevate materjalide kasutamisel ja kombineerimisel peab moodustama ruumiline tervik.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata vajadusel planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse tervikpiirkonna kujunemise.

Ehituslike ning arhitektuursete tingimuste seadmisel võtta aluseks Kauss Arhitektuur OÜ poolt koostatud arhitektuurne visioon, millega on leitud planeeringualale arhitektuurne/linnaehituslik lahendus.

Planeeritavast alast tuleb osa kavandada/säilitada looduslikuna, et võimaldada üldkasutatava(te) puhke- mänguväljaku(te) rajamist. Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks. Puhke- ja mänguväljakute kavandamisel on eelistatud mitme maja peale ühised alad, mitte iga maja juurde oma mänguväljaku rajamine. Puhkealade lahendus peab võimaldama puhke- ja mängutegevusi erinevas vanuses sihtrühmale (lapsed, noored, täiskasvanud, vanemad inimesed). Planeeringus tuleb välja tuua võimalike mänguvahendite loetelu ning paigutus.

Kvaliteetne avalik ruum on inimsõbraliku ja turvalise elukeskkonna lahutamatu osa, seetõttu tuleb selle loomise ja kujundamise vajadusega arvestada nii planeerimistegevuse erinevates etappides kui ehitamisel. Loodav avalik ruum peab olema kutsuv, turvaline ja hästi ligipääsetav erinevatele kasutajagruppidele. Planeeringulahendus peab tagama alal toimiva avaliku ruumi (kõigile ligipääsetav) võimaluse.

5.7. 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 60 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.8. Liikluskorralduse põhimõtted

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

Juurdepääs planeeringualale planeerida kõrvalmaanteelt 22210 Kõrveküla-Lähte teelt (kü: 79403:002:0048). Olemasolevat Kalja tänav L1 // Kubjaringi tänav L3 // Tõrvalille tänav L1 // Vasula tee L4 transpordimaa koridori asukohta ning laiust mitte muuta. Arvestada Juurdepääsutee kavandamisel arvestada Teede Kavand OÜ poolt koostatud põhiprojektiga „Tartu vald, Kõrveküla, Kalja, Kubjaringi, Vahekalja, Tõrvalille, Tagakalja, Eeskalja tänavate ehitus Osa 1. Teed ja liikluskorraldus“ (töö nr 2301).

- sõiduteega samal ajal arendada välja terviklik, sh arendusala sisene, jalgteede võrgustik ning lahendada valgustus, arvestada Tartu valla üldplaneeringus toodud kergliikluse markeeritud suundadega.

Kalja tänav L1 // Kubjaringi tänav L3 // Tõrvalille tänav L1 // Vasula tee L4 kinnistule planeerida valgustatud 3 m laiune kergliiklustee koos teeäärse haljastusega. Lisaks arendusala siseselt toimivale jalgteede võrgustikule tuleb anda lahendus ka alalt väljapoole st naaberaladele kulgevatele jalgteede ühenduskohtadele. Arendusala siseste kergliiklusteede laius kavandada minimaalselt 2,5 m laiused.

- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teetalalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

Arvestada varemplaneeritud kruntidele, mis jäävad planeeringualast välja, juurdepääsude säilimise vajadusega.

- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimise lahendamisel võtta aluseks Kauss Arhitektuur OÜ poolt koostatud arhitektuurne visioon. Parkimisnormatiiv 1,2 parkimiskohta korteri kohta. Galeriimaja krundil 1,5 parkimiskohta korteri kohta.

Kõrvalmaantee 22210 Kõrveküla-Lähte tee äärsete hoonete parkimise võib kavandada hoonealusena (-1 korrusel). Sellisel juhul on võimalik suurendada Kõrveküla-Lähte tee äärsetesse korterelamutesse kavandatavate korterite arvu.

Avatud parklaalasad tuleb liigendada haljastusega (vallide, hekkide ja varjuandvate puudega, kasutades sobivaid soolitamisele vastupidavaid puu ja põõsa liike), et tõsta ehitatud keskkonna atraktiivsust.

Korterelamute külaliste parkimiskohad on lubatud vajaduse korral kavandada pikiparkimisena Kalja tn sõidutee äärde.

Määrata ära, et krundisisesete teede ja platside katteks tuleb kasutada erinevaid materjale (keelatud on kõik pinnad katta asfaldiga). Parkimisalade planeerimisel kasutada betoonkivi/murukivi katteid vms, et vältida liigset asfaldi ja liigendada ruumi. Ette näha jalgrataste parkimise võimalus (lihtsasti ligipääsetavad ja mugavad kasutada, raamkinnitust võimaldavad ja võimaluse korral ilmastiku eest kaitstud).

- tuua välja avalikku kasutusse planeeritud tee maa-alad.

Kui planeeritava liikluslahendusega seoses on vajadus muuta planeeringuala piiri, siis seda on võimalik korrigeerida ilma lähteülesannet muutmata.

- kirjeldada ning põhjendada planeeritava liikluskorralduse lahenduse sobivust planeeritavale alale.

5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

Määrata igale krundile haljastuse osakaal, s.h tuleb välja tuua kõrghaljastuse osakaal.

- looduslikuna tuleb kavandada/säilitada vähemalt 15% elamu maa-alast, et võimaldada üldkasutatavate rohe- ja puhkealade, mänguväljakute ja/või taskuparkide rajamist ;
- haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid. Liigivaene „betoonmuru-elupuu tüüpi“ üheülbaline haljastus ei ole lubatud;
- eelistada looduslikult reguleeruvaid haljastuse lahendusi intensiivset hooldust vajavatele, eelkõige suurtes kvartalisiseses hoovides.
- piirdeaedu korterelamute kruntidele mitte kavandada;
- kasutada looduspõhiseid sademevee lahendusi võimalikult suures ulatuses;
- määrata vertikaalplaneerimise lahenduse (maapinna kõrguse muutmise, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine) põhimõtted.

Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega.

5.10. Kliimamuutustega arvestamine

Planeeringulahenduses kirjeldada võimalikke meetmeid, mis aitaksid paremini hakkama saada kliimamuutuse poolt põhjustatud (ekstreemsete) ilmastikuolude – kuumalainete ja valingvihmade – negatiivsete mõjudega.

5.11. Ehitistevahelised kujud

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

5.12. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus ja heitvee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- Lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel: lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemid on keelatud.

Tehnovõrkude kavandamisel arvestada järgmiste projektidega:

- Altren Projekt OÜ poolt koostatud tööprojektiga „Tartu vald, Kõrveküla, Kalja, Kubjaringi, Vahekalja, Tõrvalille, Tagakalja, Eeskalja tänavate ehitus. Osa 2 torustikud“ (töö nr 23006);
- Line Engineering OÜ poolt koostatud põhiprojektiga „Tartu vald, Kõrveküla, Kalja, Kubjaringi, Vahekalja, Tõrvalille, Tagakalja, Eeskalja tänavate ehitus. Osa 3. Välisvalgustus“ (töö nr EL2347);
- OÜ Priimus-Projekt poolt koostatud põhiprojektiga „Kõrvekülas Kalja, Kubjaringi, Vahekalja, Tõrvalille, Tagakalja ja Eeskalja tänavate ehitus OSA 4: sideliinid“ (töö nr 31-S-23).

- keelatud on ka keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused; hoonete soojavarustus on osaliselt lubatud kavandada maakütet. Sellisel juhul arvestada OÜ Maves poolt 2020. a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega.

- korterelamute kavandamisel kirjeldada jahutussüsteemide põhimõttelised lahendused;
- päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoone/rajatise fassaadile või katusele;
- näha ette/kirjeldada elektriautode laadimistaristu rajamise nõuetele vastavad võimalused;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

Planeeringu koostaja peab tegema koostööd tehnovõrkude ja -rajatiste valdajatega. Planeeringus tuleb välja tuua olemasolevate tehnovõrkude paiknemine ning kirjeldada nende tulevikuperspektiiv.

5.12.1. Sademevesi

Planeerida sademevee ärajuhtimiseks vajalikud sademeveesüsteemid:

- kasutada võimalikult suures ulatuses looduspõhiseid lahendusi. Looduspõhiste lahenduste kavandamisel tuua välja ka põhjendused, lahenduste sobivuste kohta antud asukohta;
- 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 kokkuvooluaega pikendav vertikaali.

5.13. Keskkonnatingimuste seadmine

- Määrata jäätmekäitluse korraldamine. Määrata kruntidel jäätmekäitluse ruumivajadus vastavalt krundi funktsioonile.
- Käsitleda radooni leviku teemat. Vajadusel anda leevendusmeetmed projekteerimiseks – ehitamiseks. Planeeringus märkida, et pinnase radoonitaseme mõõtmised viia läbi hoonete ehitusprojektide koostamisel ja rakendada radoonikaitse meetmeid.
- Tuua välja kõik keskkonnavalasid piirangud ja kitsendused ning võimalikud mõjud s.h. käsitleda liiklusrast tingitud häiringuid ning näha vajaduse korral ette vastavad leevendusmeetmed.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

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

5.15. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kuritegevuse riske vähendavate nõuete (Eesti standard EVS 809- 1:2002). Anda põhimõtted edasiseks projekteerimiseks.

5.16. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Täpsustada planeeringuga.

5.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringusse sätestada tingimus, et planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

5.18. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikutega planeeringu realiseerimise lepingu hiljemalt enne detailplaneeringu kehtestamist. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule ning planeeringu seletuskirjas sätestatud. Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

Kui planeeringut soovitakse realiseerida osade kaupa, siis tuleb planeeringus määrata vastavad arendusetapid ning tuua välja nende kirjeldus.

Tõrvalille tn 3, Tõrvalille tn 4, Tõrvalille tn 5, Tõrvalille tn 6, Tõrvalille tn 7, Tõrvalille tn 8 ja Tõrvalille tn 9 maaüksuste juurdepääsuteed, mis kulgeb mööda Kalja tn 2 maaüksust ei ole lubatud sulgeda enne kui uus juurdepääsutee on ehitatud välja.

5.19. Lähteseisukohtade muutmine

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad s.h planeeringuala piir 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. Tehnovõrkude planeering M 1:500;
6. Detailplaneeringu lahendust illustreerivad 3D joonised.

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. Vajalikud uuringud

Täpsustub vajaduse korral planeeringu koostamise etapis.

9. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

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

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Transpordiametiga.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte.

10. Detailplaneeringu vormistamine

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/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paber kandjal.

Planeeringualal kehtib detailplaneering Lombi külas ja Kõrveküla alevikus paiknevate Taga-Kalja, Vahe-Kalja, Teekalja, Väikekalja ja Vana-Kubja maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 16.05.2007. a otsusega nr 77) https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2005_36/). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub Lombi külas ja Kõrveküla alevikus paiknevate Taga-Kalja, Vahe-Kalja, Teekalja, Väikekalja ja Vana-Kubja maaüksuste detailplaneering kattuvaks planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Planeeringu koostaja peab esitama Tartu Vallavalitsusele Lombi külas ja Kõrveküla alevikus paiknevate Taga-Kalja, Vahe-Kalja, Teekalja, Väikekalja ja Vana-Kubja maaüksuste 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.

Taga-Kalja, Vahe-Kalja, Teekalja, Väikekalja ja Vana-Kubja maaüksuste detailplaneeringu lahendus on Tartu Vallavalitsusel olemas ka .dgn ja .dwg failidena. Vajaduse korral Tartu Vallavalitsus edastab need planeeringu koostajale vajalike muudatuste tegemiseks.

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.