



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

13.11.2025 nr 1289

Lombi külas asuva Metsaveere tee 10 maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Tartu Vallavalitsus algatas 29.08.2024. a korraldusega nr 1024 Lombi külas asuva Allika tee 23 maaüksuse detailplaneeringu ning kinnitas planeeringu lähteülesande. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on Kalsbeek Capital OÜ (reg. kood 16553267). Planeeringu koostaja on Paabor Projekt OÜ (reg. nr 14260182).

Planeeringu algatamise eesmärgiks oli Metsaveere tee 10 maaüksus jagada neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning määrata ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse planeeringuga lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ligikaudu 2,37 ha.

Planeeringualal asub üks üksikelamu abihoonetega. Osa planeeringualast on kaetud metsaga, osa on looduslik rohumaa. Planeeringu lahenduse kohaselt moodustatakse planeeringualale kuus krunti: neli elamumaa krunti, kuhu määratakse ehitusõigus üksikelamute ning abihoonete ehitamiseks, üks maatulundusmaa krunt ning üks transpordimaa krunt perspektiivse kergliiklustee jaoks. Perspektiivne transpordimaa krunt võõrandatakse tasuta Tartu vallale vastavalt notariaalsele planeeringu realiseerimise lepingule. Juurdepääs planeeritud elamumaa kruntidele on kavandatud Allika-Muriküla teelt (tee nr 7940095). Planeeritud elamukruntide veevarustus tagatakse ühise puurkaevu baasil ning kinnistutele on lubatud kavandada lokaalsed reoveekäitlussüsteemid reovee nõuetekohaseks käitlemiseks.

Ühe planeeritud elamukrundi pindala on väiksem kui planeeringu lähteülesandes sätestatud, kuid antud juhul on põhjendatud väiksema elamukrundi kavandamine, et tagada parem ruumiline lahendus. Planeeringuala suurus oleks võimaldanud ka suurema elamukrundi moodustamist, kuid tegemist oli valla hinnangul ruumiliselt sobimatu lahendusega, mistõttu aktsepteerib vald antud juhul ka väiksemat elamukrundi pindala.

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 arhitektuuriselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituvat muud elamuid teenindavat maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Tartu valla üldplaneeringu kohaselt kavandatakse kompaktse hoonestusega aladel arendustegevust vastavalt ehitus- ja kasutustingimustele, mis on vastavalt juhtotstarbele määratud ehk antud juhul väikeelamu maa-alale määratud. Planeeringulahendus on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneering näeb ette antud piirkonna tihendamist.

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega ja planeering on kooskõlastatud Päästeametiga ning Maa- ja Ruumiametiga.

Tartu Vallavalitsus võttis oma 26.06.2025. a korraldusega nr 703 vastu Lombi külas asuva Metsaveere tee 10 maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu ja suunas avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus 21.07.2025-03.08.2025 Tartu Vallavalitsuse kantseleis ning Tartu valla kodulehel www.tartuvald.ee. Avaliku väljapaneku jooksul oli võimalik kõigil isikutel oma arvamust planeeringulahenduse osas esitada. Avaliku väljapaneku jooksul esitati kirjalikud arvamused naaberkinnistu omanike ning lähipiirkonnas elavate isikute poolt. Tartu Vallavalitsus võttis oma 21.08.2025. a korraldusega nr 904 seisukohad esitatud arvamuste osas. Tartu Vallavalitsuse seisukohtade kohaselt ei arvestatud kõikide esitatud ettepanekute ja arvamustega, mistõttu korraldati planeeringulahenduse avalik arutelu tutvustamaks avaliku väljapaneku tulemusi ning valla seisukohti.

Avalikul arutelul ei osalenud kõik arvamuse avaldajad. Kohal olid arvamuse esitajatest Kristi Raudmäe ning Juhan Raudmäe. Teised arvamust avaldanud isikud avalikul arutelul ei osalenud, kuid kõikidel arvamust avaldanud isikutel oli võimalik eelnevalt tutvuda vallapoolsete seisukohtadega esitatud arvamuste osas. Avaliku arutelu tulemusena otsustati korrigeerida planeeringulahendust, viisil mille kohaselt moodustatakse üks elamukrunt Allika-Muriküla tee äärde, olemasoleva majapidamise ette, mitte metsamaa arvelt. Metsamaa säilib metsamaana ning samuti kavandati juurde üks maatulundusmaa krunt metsamaa säilitamise eesmärgil.

Avalikult arutelul käsitleti ka Allika-Muriküla tee seisukorda. Tegemist on hetkel kruusakattega teega, kuid avaliku väljapaneku ajal laekusid arvamused, mille kohaselt peaks Allika-Muriküla tee rekonstrueerima viisil, mille kohaselt oleks see kõvakattega tee. Valla esindajad selgitasid, et kolme üksikelamu lisandumisega ei kasva liikluskooormus sellises mahus, et peaks tingimata kavandama kõvakattega tee. Lähiaastatel ei ole kavas Allika-Muriküla teed rekonstrueerida.

Täiendatud planeeringulahendus esitati Tartu vallale 13.10.2025. Selle planeeringulahendusega nõustusid nii Kristi Raudmäe, Kairi Reilik kui ka Lilian Lepp, kes olid avaldanud avaliku väljapaneku ajal oma arvamuse planeeringulahenduse osas. Sellest tulenevalt ei jäänud ülesse olulisi eriarvamusi seoses kehtestatava planeeringu lahendusega. Juurdepääsu tee osas tehti ettepanek, kavandada Allika-Muriküla tee kõvakattega teeks, kuid sellega seondult on vallavalitsus võtnud oma seisukoha 21.08.2025. a korraldusega nr 904 ning see seisukoht on kehtiv.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega, võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, vara või kultuuripärandit kui järgitakse detailplaneeringu ette nähtut ning maaüksuste igakordsed omanikud peavad kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu vallale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Planeeringu elluviimiseks on Tartu Vallavalitsus ning Kalsbeek Capital OÜ sõlminud 04.11.2025. a planeeringu realiseerimise lepingu „Detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkude ja tehnorajatiste väljaehitamise ning rahastamise kokkulepped, isikliku kasutusõiguse seadmise leping, ning asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus“

Planeeringualal 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 kattuvast osast kehtetuks.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, haldusmenetluse seaduse § 4, planeerimisseaduse § 139 lg 1 ning Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Kehtestada Lombi külas asuva Metsaveere tee 10 maaüksuse ning lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldu jõustub teatavakstegemisel.
3. Korralduse peale võib esitada Tartu Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär