

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Virmalise Arendus OÜ

**Kõrveküla alevikus asuvate Virmalise, Aroonia põik 2 ning Aroonia põik  
maaüksuste detailplaneeringu  
LÄHTEÜLESANNE**

## **Kõrveküla alevikus asuvate Virmalise, Aroonia põik 2 ning Aroonia põik maaüksuste detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE**

### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Virmalise Arendus OÜ (reg. kood 16408631) esindaja Oliver Ploomipuu.

### **2. Detailplaneeringu koostaja**

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

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

Planeeringu eesmärgiks on Virmalise maaüksus jagada elamumaa kruntideks, anda ehitusõigus ning määrata arhitektuurinõuded uute elamute püstitamiseks. Samuti soovitakse planeeringuga muuta Aroonia põik 2 maaüksuse piire, selleks et kavandada juurdepääs Virmalise maaüksusele moodustatavatele elamukruntidele. Lisaks antakse planeeringuga lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on *ca* 1,4 ha.

Eesti radoonikaardi 2020. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radooni (Rn) sisaldusega alale. Planeeringuala asub suhtelisel kaitstud põhjaveega alal. Aroonia põik 2 maaüksusel asub üks üksikelamu (ehr kood 121301901). Virmalise maaüksusel asub üks alla 20 m<sup>2</sup> pindalaga abihoone.

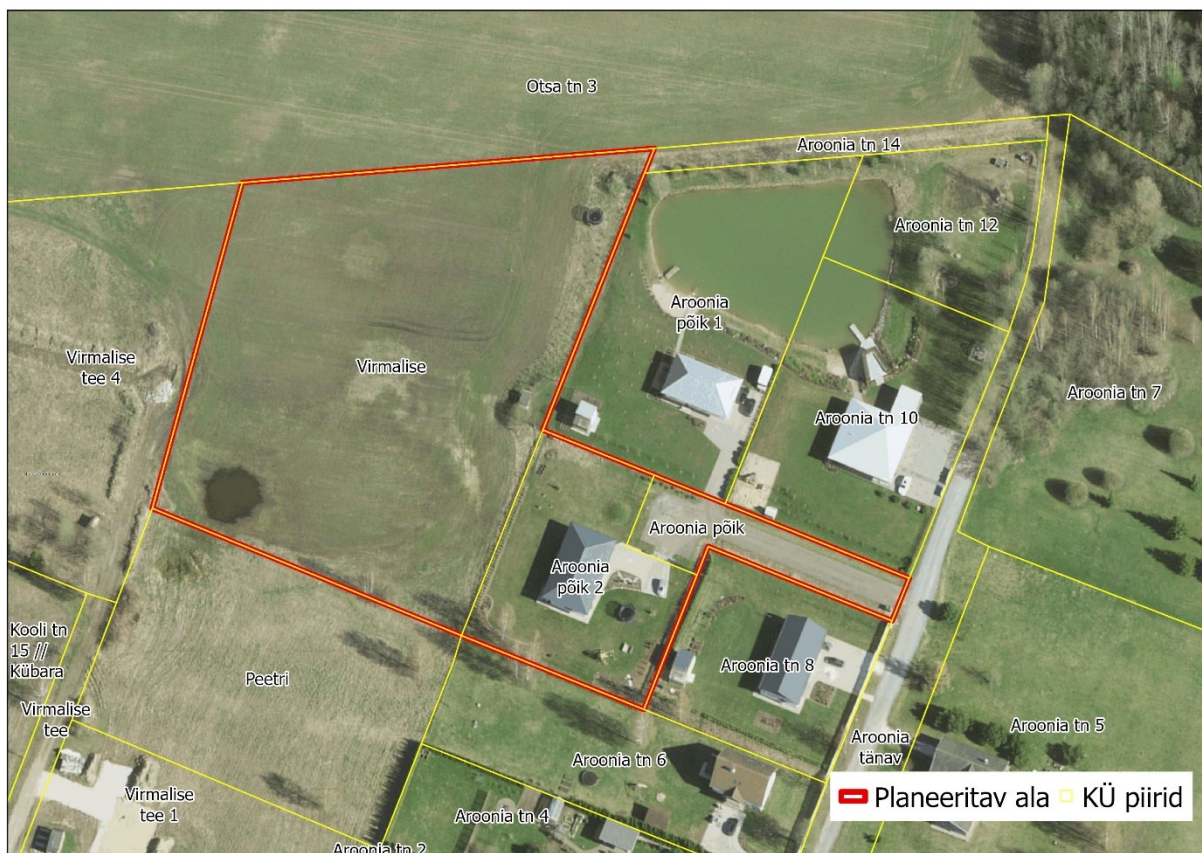
Planeeringuala asub Tartu valla üldplaneeringu järgi tiheasustusega alal. Planeeritava maa-ala juhtotstarve on väikeelamu maa-ala, mille all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaa ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituvat muud elamuid teenindavat maakasutuse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

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Virmalise** (katastritunnus 79403:002:1625);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 10 449 m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Aroonia põik 2** (katastritunnus 79401:001:0319);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2568 m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Aroonia põik** (katastritunnus 79401:001:0320);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa
- pindala- 1021 m<sup>2</sup>.

Aroonia põik 2 ning Aroonia põik maaüksustel kehtib Tartu Vallavalitsuse 15.10.2014 a korraldusega nr 304 kehtestatud Aroonia tn 8 maaüksuse detailplaneering, mis on kättesaadav

siit: [https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2013\\_10/planeering/](https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2013_10/planeering/).  
Nimetatud detailplaneering muutub peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist planeeringuala kattuvus ulatuses kehtetuks.



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

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

Tartu valla arengukava;  
Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2023-2035;  
Tartu valla üldplaneering;  
Tartu valla jäätmehoolduseeskiri;  
Aroonia tn 8 maaüksuse detailplaneering, mis on kättesaadav siit:  
[https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2013\\_10/planeering/](https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2013_10/planeering/)  
Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);  
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. Arvestada, et üksikelamu krundi minimaalne suurus on 1500 m<sup>2</sup>. Aroonia põik 2 krundi piiride muutmine kavandada seoses transpordimaa täiendava lõigu planeerimise ning olemasoleva ümberkeeramiskoha likvideerimisega.
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelse ning kehtestamise järgne krundi pindala, krundi kasutamise sihtotstarve).

### **5.4. Kruntide ehitusõigus**

- krundi kasutamise sihtotstarve – üksikelamu maa, transpordimaa.

Eelistatud lahenduse kohaselt tuleks kavandada üksnes üksikelamumaa krundid. Kaksikelamukruntide moodustamist võib kaaluda üksnes juhul, kui arhitektuurne lahendus on mitmekülgne, st elamud ei ole peegelpildilised ning tagatud on visuaalne ja ruumiline mitmekesisus. Üldlahenduses peaks siiski domineerima üksikelamumaa.

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete suurim lubatud arv krundil- kuni 3 hoonet (1 üksikelamu ja 2 abihoonet), Aroonia põik 2 maaüksusel säilib olemasolev elamu. Määrata Aroonia põik 2 krundile vastav ehitusõigus (1 üksikelamu ja 2 abihoonet);
- hoonete kasutamise otstarbed – üksikelamu (11101), abihoone (12744), sobiva lahenduse korral kaksikelamu (11102);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind uutel kruntidel kuni 25% krundi pindalast,
- hoonete suurim lubatud kõrgus- elamul kuni 8,5 m maapinnast, abihoonel kuni 5 m maapinnast.
- hoonete suurim lubatud sügavus.

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

- lubatud korruselisus- põhihoonetel kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus (elamul lubatud ka maa-alune korrus);  
Kahekorruselise hoone puhul peab teine korrus olema katusealune korrus.
- katusekalde- elamul  $20^{\circ}$  -  $35^{\circ}$ , abihoone võib olla ka madalama kaldega.
- katuseharja kulgemise suund- määrata planeeringuga
- katuse tüüp- viilkatus, 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.
- kohustuslik ehitusjoon- vajaduse korral määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse arhitektuuriga piirkonna kujunemise. Hoone 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> mittechitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

### **5.7. Liikluskorralduse põhimõtted**

- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine lahendada krundisiselt;
- juurdepääsuna planeeringualale kasutada Aroonia tänavat (kü tunnus: 79601:001:0445).
- tuua välja avalikku kasutusse planeeritud tee maa-alad.

Aroonia põik maaüksusele ning planeeringuga kavandatud teemaa krundile kavandada avalikult kasutatav kõvakattega (vähemalt pinnatud) tee koos haljastuse ning välisvalgustusega. Transpordimaa krunt võõrandatakse tasuta Tartu vallale.

Planeeritav transpordimaa krunt kavandada vähemalt 12 m laiusena ning tänava lõppu kavandada nõuetele vastav ümberkeeramise koht. Planeerida segaliiklusega lahendus, eraldi kergliiklusteed ei ole vajadust planeerida.

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

### **5.8. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted**

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

- 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 muutmise, 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);
- avalikult kasutatavale tänavamaale tuleb kavandada välisvalgustus;
- lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemid on keelatud (taotlema tehnilised tingimused piirkonna vee-ettevõtjalt Tartu Veevärk ASilt);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.
- maakütte planeerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega.

### **5.11. Keskkonnatingimuste seadmine**

- Käsitleda radooni leviku teemat. Vajadusel anda leevendusmeetmed projekteerimiseks – ehitamiseks.
- Määrata jäätmekäitluse korraldamine.
- Tuua välja kõik keskkonnavalused piirangud ja kitsendused.
- Veenduda, et planeeringualal ei oleks liigveega probleeme. Teha kindlaks, et planeeringualal Virmalise maaüksusel ei paikneks vanu maaparandussüsteeme.

### **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.

## **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.

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasja omaniku ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte.

## **9. Detailplaneeringu vormistamine ning 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/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberkandjal.

Planeeringualal kehtib Tartu Vallavalitsuse 15.10.2014 a korraldusega nr 304 kehtestatud Aroonia tn 8 maaüksuse detailplaneering, mis on kättesaadav siit: [https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2013\\_10/planeering/](https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2013_10/planeering/). Nimetatud

detailplaneering muutub peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist planeeringuala kattavas ulatuses kehtetuks

Planeeringu koostaja peab esitama Aroonia tn 8 maaüksuse detailplaneeringu ruumiandmed kehtima jäävas ulatuses, et hiljem oleks võimalik kehtima jäävas ulatuses detailplaneeringud sisestada PLANK andmekogusse. Vajalik on uuendada algsete planeeringute ruumiandmeid. Tuleb tekitada muu hulgas uus ruumikuju selles ulatuses, mis jääb kehtima.

Aroonia tn 8 detailplaneeringu lahendus on Tartu Vallavalitsusel olemas .dgn failina. Vajaduse korral Tartu Vallavalitsus edastab need planeeringu koostajale vajalike muudatuste tegemiseks.

#### **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.