

Töö nr: DP 0178

**TILA KÜLAS ASUVATE KANGRO JA VÄIKE-SÖÖDI  
MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik	Andres Ukrainski
	Dynastarter OÜ
OÜ Brom juhataja	Aapo Neemre
Planeerija	Jane Asper

Tartu 2006

## SISUKORD

SELETUSKIRI.....	5
1. SISSEJUHATUS.....	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	5
1.2. Planeeringu eesmärk .....	5
1.3. Planeeritava ala kruntide omanikud/valdajad ja kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve .....	5
1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid .....	5
1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid.....	6
1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isikute andmed.....	6
1.7. Planeeringu koostaja andmed.....	6
1.8. Kirjavahetus .....	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	7
2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	7
2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal .....	8
3. PLANEERINGU LAHENDUS .....	9
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	9
3.2. Krundi ehitusõigus .....	9
3.3. Ehitistevahelised kujad.....	10
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	10
3.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	11
3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	11
3.7. Tehnovõrgud .....	12
3.7.1. Veevarustus, kanalisatsioon, sadeveekanaliseerimine ja tuletõrje veevarustus.....	12
3.7.2. Elektrivarustus, välisvalgustus ja tänavavalgustus.....	13
3.7.3. Sidevarustus .....	14
3.7.4. Gaasivarustus .....	14
3.7.5. Soojavarustus .....	14
3.8. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine.....	15
3.9. Servituutide ja naabusõiguste vajadus .....	15
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	15
3.11. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks .....	16

3.12.	Planeeringu rakendamise võimalused .....	16
3.13.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	16
4.	KOOSKÕLASTUSED .....	17
5.	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED .....	18
JOONISED		19
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000	20
2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000	21
3.	Olemasolev olukord M 1:1000	22
4.	Planeeringu põhijoonis M 1:1000	23
5.	Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:1000	24
6.	Tehnovõrkude planeering M 1:1000	25
7.	Illustratiivne joonis	26
8.	Piirete võimalikud lahendusvariandid	27
LISAD:		31
1.	Tartu Vallavalitsuse korraldus Kangro maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta	32
2.	Tartu Vallavalitsuse korraldus Väike-Söödi maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta	33
3.	Kangro maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne	34
4.	Väike-Söödi maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne	36

## SELETUSKIRI

## SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Kangro kinnistu omaniku Andres Ukrainski ja detailplaneeringu algatamise hetkel Väike-Söödi kinnistu omaniku Tarmo Peep'u detailplaneeringu algatamise taotlused Tartu Vallavalitsusele.

#### 1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kangro ja Väike-Söödi maaüksuse jagamine kruntideks, kruntidele ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lahenduste andmine kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkude varustamisele. Planeeritava ala pindala on ca 12 ha.

#### 1.3. Planeeritava ala kruntide omanikud/valdajad ja kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve

- Kangro (Tartu maakond, Tartu vald, Tila küla) omanik Andres Ukrainski; kü tunnus 79403:002:0350; pindala 11,46 ha, maakasutuse sihtotstarve - 100% maatulundusmaa.
- Väike-Söödi (Tartu maakond, Tartu vald, Tila küla) omanik Dynastarter OÜ; kü tunnus 79403:002:0407; pindala 9852 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve - 100% väikeelamumaa.

#### 1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2005-2017;
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“;
- Tartu maakonnaplaneeringu ‘Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused’
- Tartumaa maakonnaplaneering;

- Tila küla Künnapuu (79403:002:0354) kinnistu detailplaneering.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

### 1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Planeeringuala geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 26.08.2004 ja 13.10.2005 a. OÜ Brom Maamõõtmise poolt (litsentsi nr EG-10009077-001 04.04.2003.a. ), töö nr. I-21.

### 1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isikute andmed

Planeeringu koostamisest huvitatud isik : Andres Ukrainski

Address: Tila küla, Tartu vald, Tartumaa

Telefon: 51 907 469

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Dynastarter OÜ

Esindaja: Gennadi Kirillov

Address: Betooni 2a, Tartu

Telefon: 555 44 655

### 1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: OÜ Brom Planeeringud

Address: Võru 3, 50111 Tartu

Reg. nr: 10009077

Tel: 7 427 185

Faks: 7 331 042

E-mail: [bromm@hot.ee](mailto:bromm@hot.ee)

### 1.8. Kirjavahetus

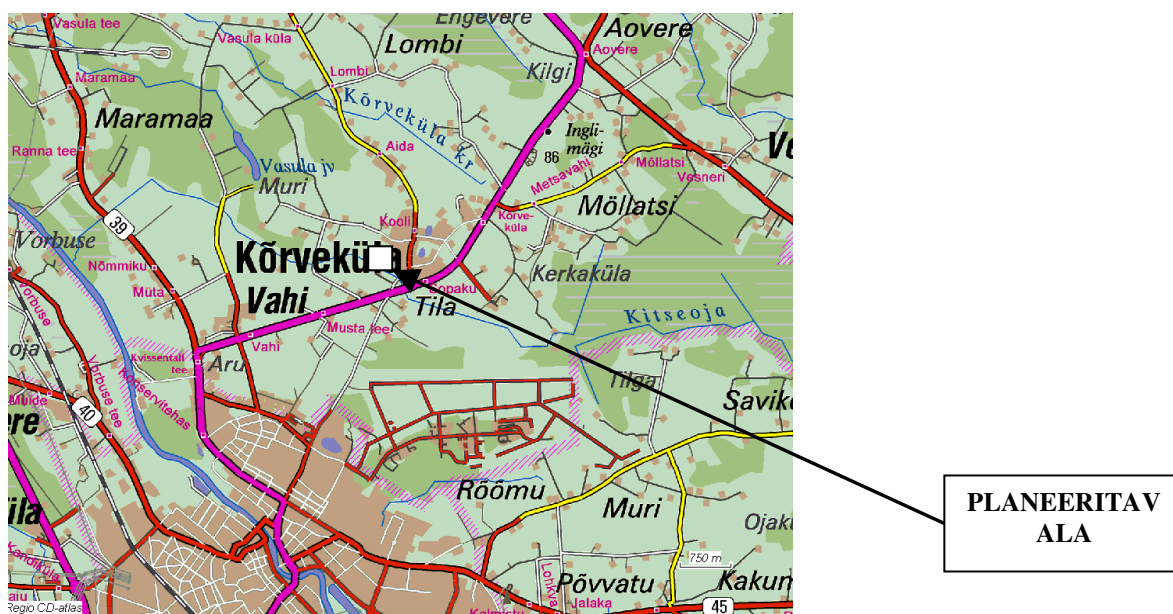
Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikute vahel on toodud planeeringu lisas.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Tila külas ca 3 km kaugusele Tartu linna piirist. Planeeringualale juurdepääs Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt mööda kohaliku tähtsusega kruusateed.

Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu maakonnas, Tartu vallas, Tila külas.



Olemasolevad, varemplaneeritud ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate kõnniteed on toodud joonisel 2 (vt. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Lähim kauplus, kool ja lasteaed asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast mööda teed ca 1-1,5 km kaugusel. Lähim bussipeatus asub Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres Tartu vallamaja vahetus läheduses ca 1 km kaugusel planeeringualast.

Planeeringualast lõunapoolse jääb Tila küla Künnapuu (79403:002:0354) kinnistu detailplaneeringuga planeeritud ala. Nimetatud detailplaneeringutega on väikeelamukruntide hoonestatavate alade asukohad määratud kinnistu tänavaga piirnevasse ossa ja minimaalselt 7 meetrit esipiirist. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Kruntidele on lubatud ehitada

1+katusekorrusega hooneid, lubatud ehitiste arv krundil on kuni 2 (üks elamu ja üks abihoone). Maksimaalne hoonestusalune pindala on 250 m<sup>2</sup>. Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud katusekalde vahemik 30-45° ja välisseinte viimistlusmaterjalidena on keelatud kasutada: plastikvooder, värvkatteta plekk, viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon. Välisseinte viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada: kombineerituna kivi, laudvooder, fassaadivineer, klaas, krohv. Piirete tüüpidest on soovituslikud võrkaed hekkidega kombineeritult või hõre puitaed, maksimaalse kõrgusega 1,5 meetrit, lubamatud on plekkaiad.

Läänest, põhjast- ja idast piirneb planeeringuala Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringuga. Viimati mainitud detailplaneeringuga lahendused on ära toodud joonisel 2 (vt. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Naaberkruntide pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud joonisel 3 (vt. Olemasolev olukord). Käesoleva ja Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringuga arendatakse kasutusest välja jäänud põllumaa üheks terviklikuks elumupiirkonnaks. Detailplaneeringuga on kavandatud aedlinnatüüpi elamurajoon, mis sobib Tartu eeslinnaks. Detailplaneering arvestab lähiümbruses olevaid hooneid ja sulandab olemasolevate hoonete tüübid ja mahud ja planeeritud üheks tervikuks.

## **2.2.Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal**

Planeeritava ala pindala on ca 12 ha. Kangro maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa ja Väike-Söödi maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa. Idast, põhjast ja läänest piirneb käsitletav ala Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringuga . Planeeringualast kagus paikneb Hanna kinnistu (maatulundusmaa). Planeeringuala ümbritseb lõunas Söödi maaüksust (väikeelamumaa) ja Künnapuu kinnistu detailplaneeringuga kavandatud viit väikeelamukrunti ja Päevasilma kinnistut (maatulundusmaa).

Reljeef langeb planeeringualal põhjasuunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad 54.03 – 46.21 vahemikku. Planeeritav ala on kasutusest välja jäänud põllumaa, mis on osaliselt võsastunud. Planeeringuala idaosas asub olemasolev tiik ja olemasolevad hooned. Käsitletaval alal on дренаažkuivendus. Planeeringuala piirneb lõunast kohaliku tähtsusega kruusateega, mis viib Jõhvi-Tartu-Valga maanteele.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 3.



### 3. PLANEERINGU LAHENDUS

#### 3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesolev planeering näeb ette Kangro kinnistu jaotamise 17 väikeelamumaa, üheks üldmaa, kaheks transpordimaa ja üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ning Väike-Söödi kinnistu jaotamise 6 väikeelamumaa ja kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Andmed planeeritavate kruntide kohta ja kruntide piirid on ära toodud joonisel 4 (vt. Planeeringu põhijoonis).

#### 3.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga nähakse ette uushoonestusalad üksikelamute ((kood 11101) ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2005. määrus nr. 10) ja abihoonete (kood 12744) ehitamiseks. Põhihoone ja abihoone jaoks on näidatud hoonestusalad (vt. Planeeringu põhijoonis). Väikeelamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ühe elamu ehitamine. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Detailplaneeringuga on määratud elamule kohustuslik ehitusjoon 10 meetri kaugusele esipiirist (vt. Planeeringu põhijoonis) ja elamu põhimahu katuseharja joon peab paiknema ehitusjoonega paralleelselt. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema hoone põhimahust vähemalt üks sein. Varikatused, trepid ja muud väiksemad hoonemahud võivad ulatuda väiksemas mahus üle kohustusliku ehitusjoone. Tänavaga poolt vaadates ei tohi abihoone paikneda eespool peahoonet.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud krundi aadressi ettepanek. Kruntide ehitusõigusega (vt. tabel Planeeringu põhijoonisel) on määratud: krundi planeeritud pindala; planeeritud sihtotstarve; hoonete suurim lubatud arv krundil; hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; elamu lubatud korruselisus ja abihoone lubatud korruselisus; elamu suurim lubatud kõrgus maapinnast ja abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast; elamu suurim ja vähim lubatud absoluutkõrgus; abihoone suurim ja vähim lubatud absoluutkõrgus; lubatud katusekalde vahemik elamul ja lubatud katusekalde vahemik abihoonel.

### 3.3. Ehitistevahelised kujud

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” on planeeritava ehitisel I kasutusviis – üksikelamu. Detailplaneeringualal lubatud hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

### 3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurinõuded on toodud tabelis 1 (kehtivad elamu- ja abihoone puhul).

Tabel 1. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded

<b>Lubatud korruselisus</b>	Vt. Planeeringu põhijoonis
<b>Katusekalde vahemik</b>	Vt. Planeeringu põhijoonis
<b>Harjajoone suund</b>	Elamu põhimahu katusehari peab olema kohustusliku ehitusjoonega paralleelselt
<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</b>	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitkivimaterjale ja krohvi keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastik- ja plekkvooder ning viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon); samuti on keelatud palkmaja ehitamine. Keelatud on tihedad aknajaotised.
<b>Lubatud katusetüübid / katusekatte materjalid</b>	Viil- ja kelpkatus, kruntidel positsiooninumbritega 8-10 on lubatud ka pultkatus ning kruntidel positsiooninumbritega 8-10 ja 20-25 on keelatud ehitada viilkatusega hooneid. Katuseplaadid, toonitud katuseplekk (v.a kiviimitatsiooniga plekk) ja –kivid
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	10 meetrit esipiirist
<b>+/- 0,00</b>	Vt. Planeeringu põhijoonis
<b>Hoone sokli kõrgus</b>	Maapinnast 20-50 cm

Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne. Keelatud on ehitada maalähedasi talutüüpi elamuid. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terasse, katuserasse ja/või varimüüre. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Põhihoone ja abihoone peavad

omavahel harmoneeruma. Välisviimistlumaterjale on soovitatav kasutada kombineeritult (näiteks krohv kombineeritud tellisega).

### **3.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringuala läbib kirde-edelasuunaliselt planeeritud tee. Planeeritava ala lõunaosas hargneb planeeritud tee kaheks ja kagusuunda viiv haru lõpeb ümberpööramiseks kohaga. Planeeritud sõiduteelt on planeeritud mahasõit kohaliku tähtsusega kruusateele ja sealt edasi Jõhvi-Tartu-Valga maanteele. Kuna kohaliku tähtsusega tee koridor on liiga kitsas planeeritava liikluskoormuse jaoks on Väike-Söödi ja Kangro kinnistust planeeritud 3,0 meetri laiune transpordimaa olemasoleva sõidutee kõrvale kõnnitee jaoks.

Teealade planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 ja projekteerimise tasemest hea. Kruntidele on juurdepääs kavandatud 12,0 meetri laiuse transpordimaa abil, millest sõidutee on 5,5 meetri laiune. Ühele poole sõidutee kõrvale on planeeritud 3,0 meetri laiune kõnnitee ja teisele poole sõiduteed on kavandatud 3,5 meetri laiune haljasvöönd.

Esialgseks sõidu- ja kõnnitee katteks on killustik. Hiljem, kui elamuala on enamjaolt välja ehitatud, on soovitatav sõidu- ja kõnnitee kas asfalteerida või katta kruusakattega. Planeeringuga on antud tee planeeritud kõrgusarvud.

Krundid positsiooninumbriga 18, 19, 26 ja 29 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ja on kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel. Tee kaitsevööndiks on detailplaneeringuga määratud 2 meetrit, tee maa-ala piirist (punastest joontest). Detailplaneeringu Tehnovõrkude planeeringul (vt joonis 6) on antud tee maa-ala ristprofiil.

Planeeringuga on määratud igal väikeelamukrundil krundi külge kust toimub juurdepääs tee maa-alalt, kruntide teistest külgedest on väljasõitude rajamine keelatud. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismõõtudele: eramule 2...3 parklakohta. Täpsed autode parkimise asukohad krundil näidatakse ehitusprojekti.

### **3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeringuala põhjaosa ja idaosa on kaetud põõsastikuga, mis likvideeritakse. Krunt positsiooninumbri 7 on kavandatud avalikult kasutatavaks haljasalaks. Viimati mainitud alale on detailplaneeringuga antud haljastuse lahendus ja on näidatud planeeritud tiigi asukoht. Vajadusel tuleb üldkasutatava haljasala tarbeks koostada haljastusprojekt. Peale tiigi

ümbruses oleva haljasala on detailplaneeringualale kavandatud haljasvöönd planeeringuala keskossa, mis on ette nähtud pargialaks. Planeeritud tänavaga piirnevad puuderead on soovitatav rajada üheliigilistena.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Väikeelamukruntidele kohustuslikku kõrghaljastust ja haljastuse rajamise keelualasid määratud ei ole. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt. Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- heitlehiseid ja igihaljaid puid ja põõsaid tuleb istutada suhtearvuga vähemalt 5/1;
- peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 60% krundi üldpindalast.

Väikeelamukruntide haljastamisel tuleb jälgida, et krundipiiride äärde istutatavad puud ei hakkaks varjama tänavavalgustust tänava osas.

Olemasolev ja planeeritud haljastus on näidatud planeeringu põhijoonisel (vt joonis 4).

Tabel 2. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

<b>Piirete tüübid/materjal</b>	hõre puitaed (võib olla metall- ja kivipostidega kombineeritud) või vörkaed hekkidega kombineeritult. Lubamatud on plank-, metall-, betoon- või plekkpiirded.
<b>Lubatud kõrgus</b>	maksimaalse kõrgusega kuni 1,5 m.

Kohustuslik on rajada piire tänavaga piirnevale krundipiirile. Piirde rajamine teistele krundipiiridele on vabatahtlik. Krundile rajatavad piided peavad tüübilt ja värvitooni/delt sobima hoone tüübi ja värvitoonidega.

Puitpiirete võimalikud lahendusvariandid on antud skeemidena. (vt joonis Piirete võimalikud lahendusvariandid lk. 28-31)

### 3.7. Tehnovõrgud

#### 3.7.1. Veevarustus, kanalisatsioon, sadeveekanaliseerimine ja tuletõrje veevarustus

Detailplaneeringu tehnovõrkude planeeringul (vt joonis 6) on näidatud planeeritud tehnovõrgud.

Planeeringuala kruntide teenendamiseks on ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustik. Planeeritud puurkaevule on ette nähtud eraldi veetorustik ja linna ühisveetorustikuga on ette nähtud eraldi veeringtorustik. Rajatud vee- ja kanalisatsioonitorustik ühendatakse OÜ Tartu Valla Kommunaal kuuluvate olemasolevate tehnovõrkudega.

Planeeritav veetarbimine igale planeeritava alasse jääva krundi kohta on  $0,5 \text{ m}^3/\text{d}$  ja kogu planeeringualal kokku on planeeritav veetarbimine  $12 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Planeeritav reoveehulk planeeritavasse alasse jääva elamukrundi kohta on  $0,5 \text{ m}^3/\text{d}$  ja planeeritav arvutuslik reoveehulk kogu alale on max  $12 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Väikeelamukruntidele, välja arvatud krundid positsiooninumbritega 27 ja 28, on keelatud rajada lokaalseid reoveepuhasteid või reoveekogumismahuteid ning puur- või salvkaeve.

Planeeritud teelale on kavandatud sadeveetorustik, juhitakse planeeritava ala põhjaosas paiknevasse planeeritud tiiki.

Detailplaneeringuga on antud väikeelamukruntide hoone  $\pm 0,00$ , vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse omal krundil ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele, krundi sadevett võib juhtida teemaa-alale planeeritud sadeveetorustikku. Iga väikeelamukrundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojektis.

Tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi saadakse planeeritud tiigist, millele on kavandatud tuletõrje veevõtukoht. Tehnovõrkude planeeringul on näidatud tuletõrje veevõtukohani juurdepääsuteeala, mis peab olema aastaringselt läbitav ja mille kasutamist ei tohi tõkestada. Teine veevõtukoht on ette nähtud tuletõrjehüdrandina, mis paikneb planeeringuala lääneosas tee maa-alal krundi positsiooninumbri 18 edelatippu juures.

### **3.7.2. Elektrivarustus, välisvalgustus ja tänavavalgustus**

Detailplaneeringu objektide elektrivarustus on planeeritud Tagajüri kinnistule planeeritavast komplektalajaamast  $0,4\text{kV}$  kaabelliinidega. Liitumispunktid (mõõtekilbid) on ette nähtud planeeritavate tänavate äärde kinnistute piiridele arvestusega üks mõõtekilp mitme eramu peale.

Välisvalgustuse toide võetakse planeeritavatest hoonetest kas õhu- või maaaluse liiniga. Planeeritud valgustusklass välisvalgustuseks on K4 (keskmise valgustustihedusega  $E_h = 51\text{x}$ ).

Tealale on ette nähtud tänavavalgustuskaabel ja Tehnovõrkude planeeringus on näidatud tänavavalgustite asukohad.

### 3.7.3. Sidevarustus

Planeeringuga nähakse ette uued ühendused planeeritava ala põhja- ja edelaosas. Planeeritav maksimaalne abonentide (telefonide) arv on 8 telefoni- ja internetiühendust (täpsemalt vt Tehnovõrkude planeering).

### 3.7.4. Gaasivarustus

Planeeringuga nähakse ette uued ühendused planeeritava ala põhja- ja edelaosas (täpsemalt vt Tehnovõrkude planeering).

### 3.7.5. Soojavarustus

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte. Kruntidel positsiooninumbritega 1, 6, 8-11 ja 20, 25 on võimalik ka gaasiküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Tehnovõrkude trassid on seotud Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lahendustega. Tehnovõrkude ühendused hoonetega täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Trasside asukohad on näidatud (joonis 6) tehnovõrkude planeeringul ning tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht on toodud tabelis 3.

Tabel 4. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnorajatis	Olemasoleva trassi ligikaudne pikkus, (m)	Rajatava trassi ligikaudne pikkus, (m)
Veetorustik	-	ca 1885
Isevoolne kanalisatsioonitorustik	-	ca 722
Madalpinge elektrikaabel	-	ca 890
Kõrgepinge elektrikaabel	-	ca 647
Tänavavalgustuskaabel	-	ca 660
Sidekaabel	-	ca 262
Sadeveetorustik	-	ca 395
Drenaažitorustik	-	ca 105
Gaasitorustik	-	ca 260

Hoonete kommunikatsioonidega varustus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnoorkude kohta koostatavates ehitusprojektides. Tehnoorkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

### **3.8. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine**

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida krundil.

Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile igal kinnistul eraldi ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil.

### **3.9. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus**

Planeeritavale alale on vajadus seada servituudid ja kitsendused. Servituutide seadmise vajadused on ära toodu planeeringu joonisel 5 (vt. Planeeritud maakasutus ja kitsendused).

### **3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809 – 1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest, millega krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada.

Kuritegevuseriskide vähendamiseks tuleb tagada tänava korralik valgustus. Lisaks on sotsiaalse kontrolli loomiseks soovitatav avada kruntidele vaade nii naaberkruntidelt kui ka tänavaalalt, samuti luua hoonele selgelt eristatav juurdepääs. Kurjategijate tungimist kruntidele takistavad planeeritud piirded ja tungimist hoonetesse tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid ja lukustatud siseruumid. Soovitatav on autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoone siseselt. Oluline on üldkasutatavate alade korrashoid. Soovitatav on ka kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid ja süttiv prügi kiiresti eemaldada.

### **3.11. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

### **3.12. Planeeringu rakendamise võimalused**

Detailplaneeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja haljasala ehitab välja planeeritava ala arendaja. Hoonetele ei väljastata Tartu Vallavalituse poolt enne kasutuslubasid, kui on välja ehitatud detailplaneeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja –rajatised. Vastava väikeelamukrundi omanik kohustub vastavalt taotletud ehitusloale välja ehitama omal kulul ehitise koos krundisisese tee, haljastuse ning krundisisese haljastusega.

### **3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.





## 5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

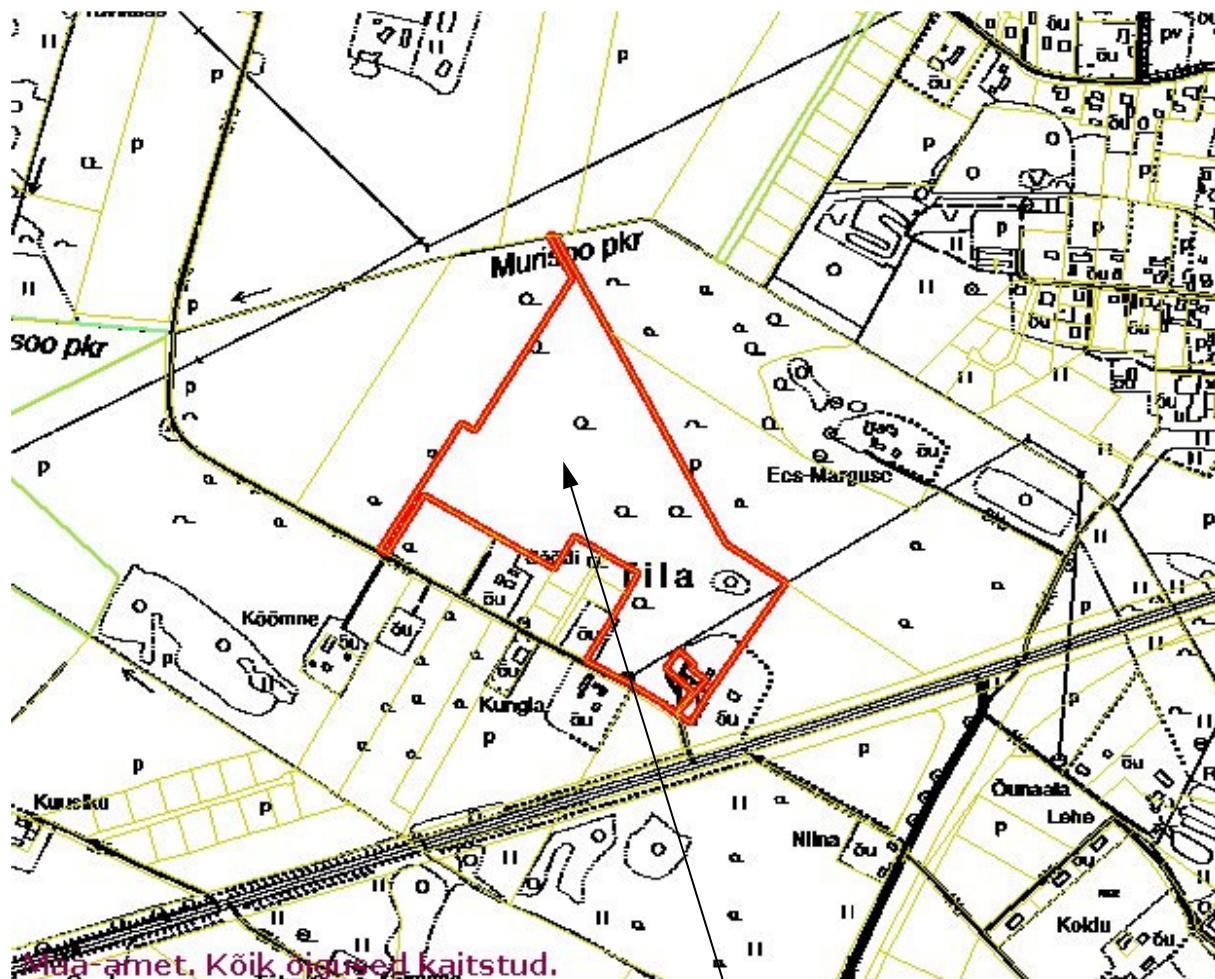
Planeeringul asuvad kooskõlastused:

kuupäev	kooskõlastav asutus	lk
---------	---------------------	----

## JOONISED

## SITUATSIOONISKEEM

M 1:10 000



PLANEERITAV ALA







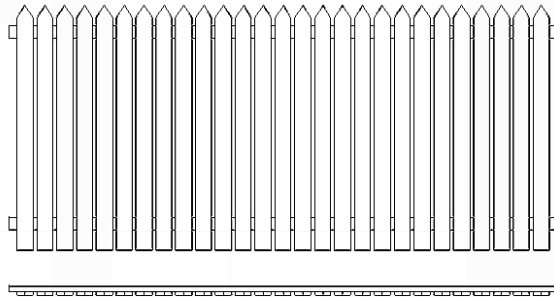




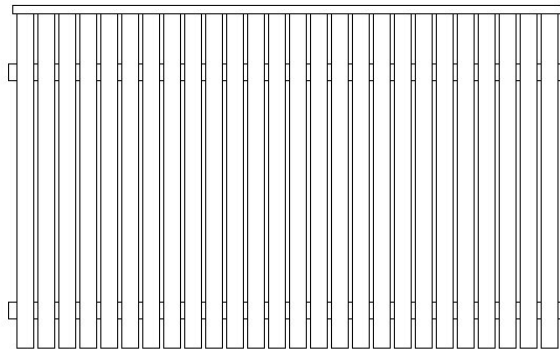




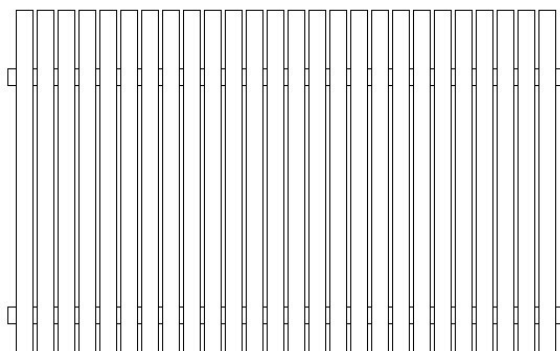
## PIIRETE VÕIMALIKUD LAHENDUSVARIANDID



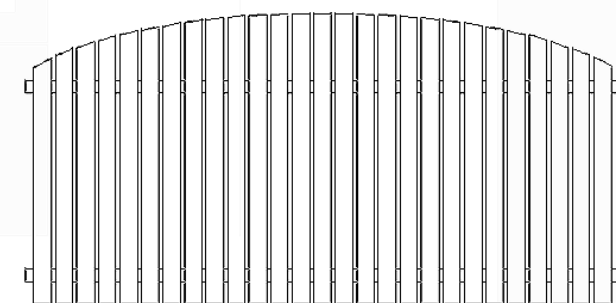
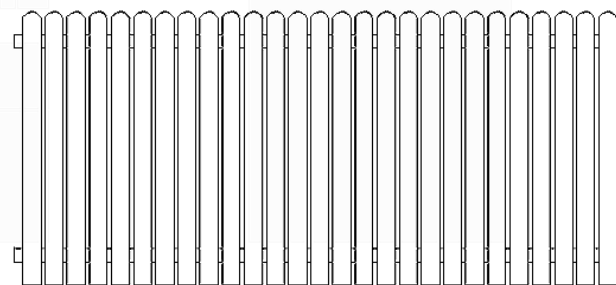
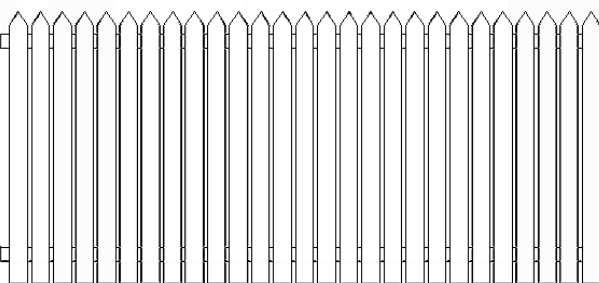
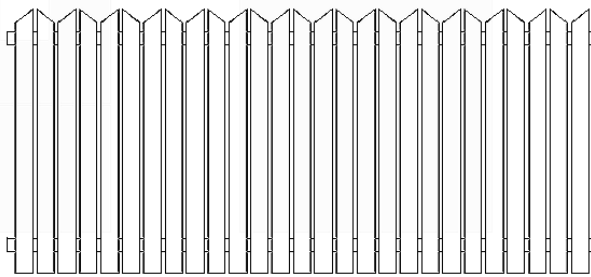
Model PA 2



Model PA 1



## PIIRETE VÕIMALIKUD LAHENDUSVARIANDID



## PIIRETE VÕIMALIKUD LAHENDUSVARIANDID



## PIIRETE VÕIMALIKUD LAHENDUSVARIANDID



Pildid pärinevad [www.aiameister.ee](http://www.aiameister.ee) ja [www.aiaekspert.ee](http://www.aiaekspert.ee) kodulehekülgedelt.

## LISAD