

Töö nr: 23DP05
Asukoht: Kõrveküla alevik, Tartu vald
Tellija: Tartu Vallavalitsus

Ehituse kinnistu

DETAILPLANEERING

Huvitatud isik	/Andres Lepp/
Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Maastikuarhitekt - planeerija	/Tanel Breede/

PLANEERINGU KOOSSEIS

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1	<i>Arvestamisele kuuluvad materjalid</i>	<i>3</i>
3	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	3
3.1	<i>Alusplaan</i>	<i>3</i>
3.2	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus</i>	<i>3</i>
3.3	<i>Planeeringuala funktsionaalsed seosed</i>	<i>4</i>
3.4	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus.....</i>	<i>4</i>
3.5	<i>Arhitektuurnõuded ehitistele</i>	<i>5</i>
3.6	<i>Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	<i>6</i>
3.7	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted</i>	<i>6</i>
3.8	<i>Ehitistevahelised kujud</i>	<i>6</i>
3.9	<i>Tehnovõrgud ja rajatised</i>	<i>7</i>
3.10	<i>Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....</i>	<i>8</i>
3.11	<i>Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....</i>	<i>8</i>
3.12	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	<i>9</i>
3.13	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....</i>	<i>10</i>
3.14	<i>Planeeringu rakendamise võimalused</i>	<i>10</i>
B	JOONISED.....	11
1	SITUATSIOONI SKEEM M 1:15 000.....	12
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:1 000.....	13
3	PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:1 000.....	14
4	TEHNOVÕRGUD M 1:1 000	15
C	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	16
1	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	16
2.	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	17
	KOOSTÖÖ ASGA EESTI GAAS	18
	TARTUMAA KESKKONNATEENISTUSE KOOSKÕLASTUS	19
	TARTU MAAPARANDUSBÜROO KOOSKÕLASTUS	20
	MAANTEEAMETI KOOSKÕLASTUS	22
	TARTU TERVISEKAITSETALITUSE KOOSKÕLASTUS.....	23
	MAA-AMETI KOOSKÕLASTUS	24
D	LISAD.....	25

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu vallas Kõrveküla alevikus asuvat Ehituse kinnistut ning reformimata riigimaad. Planeeringuala suuruseks on ca 3,5 ha.

Planeeringu eesmärgiks on kinnistu sihtotstarbe muutmine ning äri- ja tootmishoonetema sihtotstarbega kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Vallavolikogu 06.04.2005. a otsus nr 168 ja detailplaneeringu lähteülesanne.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- *Tartu maakonna üldplaneering;*
- *Tartu valla planeerimis- ja ehitusmäärus.*
-

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Aluskaardiks on võetud OÜs Maamöödukeskus (litsents nr 343MA) 2005. a. mais (töö nr 25K025) mõõdistatud digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu vallas Kõrvekülas Jõhvi – Tartu - Valga põhimaantee ääres. Planeeringuala hõlmab Ehituse kinnistut (kat tunnus 79403:002:0494), pindala 20550 m², sihtotstarbe maatulundusmaa, omanik Aare Siilbek. Lisaks on kaasatud planeeringualasse Ehituse kinnistuga külgnev ca 1,2 ha suurune reformimata riigimaa. Planeeringualast loodesse jääb tankla, läände puiduga tegelev tootmisettevõte. Planeeringuala kirdepiiriks on Kõrveküla tee, kagupiiriks Jõhvi – Tartu - Valga põhimaantee, edelapiiriks kraav ning loodepiiriks Keere 3 kinnistu (kat tunnus 79403:002:0604). Juurdepääs planeeringualale toimub Kõrveküla teelt.

Planeeringuala on hoonestamata põllumaa/heinamaa. Reljeefilt on ala ühtlase kaldega edelasuunas, mis lõppeb kraaviga. Kraav on maaparandussüsteemi eesvooluks ning sellel on 25 m laiune ehituskeeluvöönd. Suurim kõrgustevahe (va kraavi põhi) on ca 4,7 m. Kõrghaljastus puudub.

3.3 Planeeringuala funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu vallas Kõrvekülas Jõhvi – Tartu - Valga põhimaantee (kaitsevöönd 50 m) ääres. Maanteele on koostatud Toner-Projekt OÜ poolt projekt, kus on lahendatud ka planeeringuala juures olev ristmik. Planeeringulahenduses on arvestatud nimetatud projektiga. Planeeringualast kirdepoole jääb Kõrveküla tee, millelt on kavandatud ka juurdepääs planeeringualale. Jalakäijatele kõnniteed puuduvad, jalakäijate liikumised kulgevad teepeenral. Planeeritud kruntide juurdepääsu tagamiseks on kavandatud uus juurdepääsutee.

Tehnovõrkudest läbib planeeringuala gaasitoru ning telekommunikatsioonikaabel. Lähim alajaam asub ca 550 m kaugusel ning seega on tarvis planeeritud kruntide elektrivarustuse tagamiseks planeerida uus alajaam.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus

Planeeringuga kavandatakse planeeritud reformimata riigimaa ja Ehituse kinnistu (pindala 20550 m², maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa) jagatakse kuueks äri- ja tootmismaa krundiks, üheks tootmishoonete maa krundiks (alajaam) ning üheks transpordimaa krundiks (juurdepääsutee). Kruntideks jaotamine on esitatud tabelis 1.

Tabel 1

Maakasutuse bilanss

<i>planeeritud krundid</i>	<i>Ehituse kinnistu (jaotatav)</i>	<i>Riigimaa (jaotatav)</i>	<i>planeeritud krundi pindala kokku</i>	<i>planeeritud krundi sihtotstarve</i>
Positsioon 1	5144 m ²	-	5144 m ²	50% Ä, 50% Th
Positsioon 2	3759 m ²	-	3759 m ²	50% Ä, 50% Th
Positsioon 3	6242 m ²	-	6242 m ²	50% Ä, 50% Th
Positsioon 4	3763 m ²	-	3763 m ²	50% Ä, 50% Th
Positsioon 5	1604 m ²	3354 m ²	4958 m ²	100% L
Positsioon 6	38 m ²	-	38 m ²	100% Th
Positsioon 7	-	4050 m ²	4050 m ²	50% Ä, 50% Th
Positsioon 8	-	4804 m ²	4804 m ²	50% Ä, 50% Th
<i>Planeeringu-eelne pindala</i>	20550 m ²			
<i>Planeeringu-eelne sihtotstarve</i>	100% M			

Ä – ärimaa 002; Th - tootmishoonete maa 0030; M – maatulundusmaa 011; L – transpordimaa 007 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*)

Kruntide ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Tabel 2

Kruntide ehitusõigus

<i>Krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala</i>	<i>planeeritud krundi sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>hoonete suurim lubatud (suhteline) kõrgus</i>
Positsioon 1	5144 m ²	50% Ä, 50% Th	3	2500 m ²	12 m

<i>Krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala</i>	<i>planeeritud krundi sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>hoonete suurim lubatud (suhteline) kõrgus</i>
Positsioon 2	3759 m ²	50% Ä, 50% Th	3	1300 m ²	12 m
Positsioon 3	6242 m ²	50% Ä, 50% Th	3	2000 m ²	12 m
Positsioon 4	3763 m ²	50% Ä, 50% Th	3	1800 m ²	12 m
Positsioon 5	4958 m ²	100% L	-	-	-
Positsioon 6	38 m ²	100% Th	1	20 m ²	4 m
Positsioon 7	4050 m ²	50% Ä, 50% Th	3	2000 m ²	12 m
Positsioon 8	4804 m ²	50% Ä, 50% Th	3	2000 m ²	12 m

Ä – ärimaa 002; L – transpordimaa 007; Th – tootmishoonete maa 0030 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*)

Krundid positsioon 1...4, 7, 8 on kavandatud ärimaa ja tootmishoonete maa kruntideks. Kuna planeeringu koostamise ajal pole arendajal konkreetseid plaane siis jäetakse planeeringuga võimalus nimetatud kruntidel maakasutuse sihtotstarvet muuta 30% ulatuses äri või tootmismaa kasuks.

Kruntidele positsioon 1...4, 7, 8 planeeritud ehitise kasutamise otstarve vastavalt kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 „ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on: 12130 Toitlustushooned; 12200 büroo- ja administratiivhooned; 12300 kaubandus- ja teenindushooned; 12500 tööstus- ja laohooned.

Krunt positsioon 5 on kavandatud juurepääsuteeks. Transpordimaa kinnistu moodustamise protsess toimub kahes etapis, millest esimeses moodustatakse eraldi transpordimaa kinnistud erinevatel maaüksustel (Ehituse kinnistu ja reformimata riigimaa) ning teises liidetakse need üheks. Krundile positsioon 6 on planeeritud uus alajaam.

3.5 Arhitektuurnõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 3) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Kuna planeeringu koostamise ajal puudub maaomanikel täpne arendusplaan, siis on planeeringulahenduses esitatud võimalikult suured hoonestusalad. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Positsiooni 2 ja 3 hoonestusaladele ulatub reovee pumpla kuja, mille piires ei või rajada tsiviilhooneid.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada kogu alasse jäävatel hoonetel kvaliteetseid plekk-, klaas, puit, betoon ja/või kivimaterjale. Katusekalle ja katuse katematerjal määratakse hoone projektiga. Hoonete projekteerimisel arvestada maanteelt tuleneva müraga ning sellega seoses näha vajadusel ette levendavaid meetmeid müra piirnormide tagamiseks.

Piirete materjalina kasutada metalli ja/või puitu, piirded peavad olema avaustega. Piirete täpne tüüp ja kõrgus tuleb lahendada projekteerimise käigus. Kruntide positsioon 2 ja 3 maanteepoolsele piirile on piirde rajamine kohustuslik.

3.6 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala asub Tartu vallas Kõrvekülas Jõhvi – Tartu - Valga põhimaantee (kaitsevöönd 50 m) ääres. Maanteele on koostatud Toner-Projekt OÜ poolt projekt, kus on lahendatud ka planeeringuala juures olev ristmik. Planeeringulahenduses on arvestatud nimetatud projektiga. Planeeringualast kirdepoole jääb Kõrveküla tee (kaitsevöönd 20 m), millelt on kavandatud ka juurdepääs planeeringualale.

Planeeritud kruntide juurdepääsu tagamiseks on kavandatud uus juurdepääsutee (POS 5), mis läbib planeeringuala ning ühendab omavahel planeeringualast kirdesse ja loodesse jäävad teed. Kavandatud tee on planeeritud avalikult kasutatavaks teeks, tänava kaitsevööndi laiuseks teemaa piirist on planeeritud 4 m. Teemaa laiuseks on kavandatud 12.75 m ja 14.25 m, millest sõidutee on ca 7 m ning ühepoolne kõnnitee ca 2 m laiune. Sõiduteed ja kõnniteed eraldab ca 2...3.5 m laiune haljastatud eraldusriba. Uuele juurdepääsuteele pöörete sooritamisele piirangud ei planeerita. Planeeritava tänava koos ristmikuga ehitamiseks tuleb koostada teeprojekt, mille võib koostada vastavat tegevusluba omav projekteerija.

Parkimine on ette nähtud krundisisiselt. Kuna täpselt pole teada kavandavate hoonete arv ja asukohad tuleb lahendada parkimine hoonete projekteerimise käigus. Parkimiskohtade arv peab vastama krundi kasutusele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003. Joonisel on esitatud orienteeruvad parkimisalad, mille asukohta ja kuju võib muuta vastavalt ehitusprojektile. Tänavaalal parkimist ei planeerita. Vähim parkimiskohtade arv vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 suurima lubatud ehitusaluse pindala korral on esitatud tabelis 3.

Tabel 3

Vähim parkimiskohtade arv krundil

<i>krundi aadress</i>	<i>normeeritud minimaalne parkimiskohtade arv krundil</i>	<i>parkimiskohti krundil</i>	<i>parkimiskohti tänava maa-alal</i>
Positsioon 1	50	50	-
Positsioon 2	36	36	-
Positsioon 3	62	62	-
Positsioon 4	36	36	-
Positsioon 7	62	62	-
Positsioon 8	62	62	-

3.7 Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted

Planeeringuga seatakse haljastuse rajamise nõue minimaalselt 10% ulatuses krundi pindalast. Haljastust võib rajada igale poole krundile, kuid arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevöönditega. Ristmiku lähedusse nähtavuskolmnurga alasse ei tohi nähtavust piiravat haljastust kavandada.

Kruntide pinnakõrgusi ei planeerita muuta. Krundil pos 3 ja 4 edelaküljes asuv maaparanduskraav tuleb säilitada.

3.8 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP2, alajaamal (positsioon 6) TP1. Hoonete

korruselisust pole planeeringuga seatud, kuid seda võib piirata vastavalt tuleohutusnõuetest tulenevalt.

3.9 Tehnovõrgud ja rajatised

3.9.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala Jõhvi – Tartu – Valga põhimaantee poolses osas asuvad planeeringualal kesksurve gaasitoru ja sidekaablid. Gaasitoru jääb ka planeeringuala kirdepoolsesse külge. Drenaažitorud asuvad planeeringuala kagu ja edelaosa. Planeeringuala läbib tankla reklaami elektrikaabel. Tankla valgusreklaami elektrikaabel on kavandatud ümber tõsta planeeringuala kirdepoolsesse ossa. Edelaosas asuv drenaaž on kavandatud likvideerida.

3.9.2 Veevarustus

Veevarustus on planeeritud Kõrveküla ühisveevärgi baasil. Vanal Narva maantee äärde on projekteeritud uus veetoru, millelt on kavandatud ühendus ka planeeringualale. Täpne ühenduskoht ning trassi asukoht tuleb lahendada projektiga. Planeeringulahenduses on esitatud neli erinevat võimalust planeeringuala veevarustuse ühendamiseks. Kolm nendest on suunatud Kõrveküla poole ning üks Tartu poole võimaldamaks ühendada tehnovõrke Tartu linna omadega.

Planeeringualal on kavandatud veetoru juurdepääsuteede alla, millest on kavandatud eraldi ühendustorustikud kruntidele. Planeeritud arvutuslik veetarbimine kogu alale on 30 m³/d.

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtu koht asub planeeringualast läänes. Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on kavandatud uued hüdrandid juurdepääsuteele. (vt jooni 4 tehnovõrgud).

3.9.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Kogu ala reovesi on kavandatud juhtida Kõrveküla ühiskanalisatsioonivõrku. Vanal Narva maantee äärde on projekteeritud uus kanalisatsioonitoru, kuhu on kavandatud suunata planeeringuala reovesi. Täpne ühenduskoht ning trassi asukoht tuleb lahendada projektiga. Planeeringulahenduses on esitatud neli erinevat võimalust planeeringuala reovee suunamiseks. Põhjapoolseima variandi rajamisel võib tekkida vajadus reovett pumbata, pumpla on kavandatud maa-aluse tehnorajatisena tee maa-alale. Pumplal on 20 m laiune kuja, mille sisse ei ole lubatud rajada tsiviilhooneid. Lisaks Kõrveküla poole suunatud torustikele on võimalus ühendada tehnovõrke Tartu linna omadega. Selleks on kavandatud võrgud ka planeeringualast kagupoole.

Planeeringualal on kavandatud kanalisatsioonitoru juurdepääsuteede alla, millest on kavandatud eraldi ühendustorustikud igale krundile. Planeeritud arvutuslik reoveekogus kogu alale on 30 m³/d.

Sajuvesi on kavandatud suunata planeeringuala edelaküljes asuvasse kraavi. Juhul kui krundil on piisavalt haljasala tuleb sajuveed immutada pinnasesse. Kui immutamine osutub raskeks tuleb parklatelt ja tänavatelt kogunev sajuvesi juhtida planeeritud sajuveekanalisatsiooni kavandatud juurdepääsuteel. Enne tänavatorustikku suunamist tuleb sajuvesi juhtida läbi õli- ja liivapüüduuri. Kruntidel pos 3 ja 4 paiknev maaparanduskraav tuleb säilitada.

3.9.4 *Elektrivarustus ja tänavavalgustus*

Elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud uus alajaam (positsioon 6), millest saavad toite planeeritud krundid. Alajaam saab toite Kõrveküla ja/või Sopaku alajaamade toitekaablitest. Alajaamale juurdepääsuks tuleb seada juurdepääsuservituut.

Elektrikaablid on planeeritud kavandatud tänava eraldusriba alla. Liitumiskapid on planeeritud krundipiirile, ühes kapis asuvad mitme krundi liitumispunktid. Suurim vajaminev arvutuslik võimsus planeeringualale on 675 kW.

Uuele juurdepääsuteele ja loodepoole jäävale rekonstrueeritavale tänavale on kavandatud tänavavalgustus, valgustite täpsed asukohad ja kõrgus määratakse projekteerimise käigus. Krundisisene valgustus tuleb samuti lahendada projekteerimise käigus.

3.9.5 *Soojavarustus*

Planeeritud kruntidele on lubatud kõik kütteviisid. Võimalik on kasutada kütteks gaasi.

3.9.6 *Gaasivarustus*

Olemasolev kesksurve gaasitoru asub planeeringuala kaguküljes paralleelselt Jõhvi – Tartu – Valga põhimaanteega ning planeeringuala kirdeküljes paralleelselt Kõrveküla alevikku viiva teega. Kruntidele jäävale torule tuleb seada isiklik kasutusõigus. Planeeringualale on kavandatud gaasivarustus nimetatud trassist.

Planeeringualal on gaasitoru kavandatud tänava alla, tänavatorustikust on planeeritud igale krundile eraldi ühendustorustik.

3.9.7 *Telekommunikatsioonivarustus*

Planeeringuala läbivad kaguküljes sidekaablid, mis kulgevad paralleelselt Jõhvi - Tartu - Valga põhimaanteega. Kruntidele jäävatele kaablitele tuleb seada isiklik kasutusõigus. Planeeritud kruntide telekommunikatsioonivarustus on kavandatud planeeringualast kagus asuvast kapist.

Planeeringualal on kavandatud telekommunikatsioonikaabel kavandatud tänava kõnnitee alla, igal krundil on eraldi ühendus tänava maa-alal paiknevast kaablist.

3.10 **Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritaval alal ei ole ega planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega tänavalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata kruntidele. Krundisestel parklatel kogunev sajuvesi tuleb juhtida läbi liiva- ja õlipüüdurite tänava alla kavandatud sajuveekanalisatsiooni. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Hoonete projekteerimisel arvestada maanteelt tuleneva müraga ning sellega seoses näha vajadusel ette leevendavaid meetmeid müra piirnormide tagamiseks.

3.11 **Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus**

Reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud tabelis 4.

Tabel 4

Servituudid		
<i>teeniv kinnisasi</i>	<i>servituut või isiklik kasutusõigus</i>	<i>valitsev kinnisasi, isik</i>
Positsioon 1	servituut või isiklik kasutusõigus	gaasitoru – toru valdaja veetoru - toru valdaja kanalisatsioonitoru – toru valdaja madal- ja kõrgepinge elektri kaabel – kaablite valdaja
Positsioon 1	juurepääsuservituut	Positsioon 6
Positsioon 2	servituut või isiklik kasutusõigus	gaasitoru – toru valdaja madal- ja kõrgepinge elektri kaabel – kaablite valdaja telekommunikatsioonikaabel – kaabli valdaja drenaažitoru – toru valdaja veetoru - toru valdaja kanalisatsioonitoru - toru valdaja
Positsioon 3	servituut või isiklik kasutusõigus	gaasitoru – toru valdaja telekommunikatsioonikaabel – kaabli valdaja drenaažitoru – toru valdaja
Positsioon 3	isiklik kasutusõigus vee juhtimiseks lahtises kraavis	maaparanduskraav - kohalik omavalitsus
Positsioon 4	isiklik kasutusõigus vee juhtimiseks lahtises kraavis	maaparanduskraav - kohalik omavalitsus
Positsioon 8	servituut või isiklik kasutusõigus	gaasitoru – toru valdaja veetoru - toru valdaja kanalisatsioonitoru – toru valdaja madal- ja kõrgepinge elektri kaabel – kaablite valdaja

3.12 Kuritegevusrisike vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- valdusele sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

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.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundisisesed teed ja parklad ning krunti teenindavad juurdepääsud ehitab välja krundivaldaja, kui pole kokku lepitud teisiti. Kavandatud juurdepääsutee ehitab välja ala arendaja ning annab Tartu vallale üle vastava kompensatsiooni alusel. Kruntidele ehitusloa väljastamise eelduseks on juurdepääsutee koos ristmikuga projektikohane väljaehitamine.

Tehnovõrkude rajamine toimub tehnovõrguliinide valdajate ja krundiomanike kokkuleppel.

B JOONISED

1	Situatsiooni skeem	M 1:15 000
2	Olemasolev olukord	M 1:1 000
3	Planeeringu põhijoonis	M 1:1 000
4	Tehnovõrgud	M 1:1 000

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Tartumaa Keskkonnateenistus juhataja Jalmar Mandel 12.09.2005: eraldi kirjaga nr 41-12-3/3749
- Maanteeameti planeeringute osakonna juhataja Raul Vibo 30.09.2005: eraldi kirjaga nr 11.3-2/1753-1
- Tartumaa Päästeteenistuse juhtivinspektor Peeter Kaitsa 16.01.06: joonisel nr 3 *planeeringu põhijoonis*
- Maa-ameti peadirektor Kalev Kangur 26.01.06: eraldi kirjaga nr 6.2-3/12677

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Elion Ettevõtted AS'i sideliiniinsener-grupijuht Jaak Ulmas 30.08.05: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused*
- OÜ Jaotusõrgu Tartu piirkonna juhtivspetsialist Taivo Huik 05.09.05: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused*, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
- Eesti Gaas AS, Kalmer Kollom 13.09.05: eraldi joonisel *Tehnovõrgud*, tingimus: vastavalt lähteülesandele nr 178.
- OÜ Tartu Valla Kommunaal juhtaja Avo Peiponen 29.09.05: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused*

2. Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

Koostöö ASga Eesti Gaas

Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus

Tartu Maaparandusbüroo kooskõlastus

Maanteeameti kooskõlastus

Tartu Tervisekaitsetalituse kooskõlastus

Maa-ameti kooskõlastus

D L I S A D

- Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta 26
- Detailplaneeringu lähteülesanne 27
- Väljavõte ajalehest „Postimees” detailplaneeringu algatamise kohta 31
- Detailplaneeringu algatamise taotlus 32
- Detailplaneeringu alusplaani koostõlastuste koopia 33
- Maanteeameti märkused detailplaneeringu eskiislahenduse kohta 34
- ASi Eesti Gaas tehnilised tingimused 35
- Tartu Maavalitsuse kiri detailplaneeringu koostõlastuse määramise kohta 36
- Maa-ameti märkused detailplaneeringu eskiislahenduse kohta 37
- Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekuile suunamise kohta 39
- Väljavõte ajalehest „Postimees” detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekuile suunamise kohta 40
- Tartu Maavalitsuse kiri detailplaneeringu järelevalve teostamise kohta 41
- Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta 42
- Väljavõte ajalehest „Postimees” detailplaneeringu kehtestamise kohta 43