

Töö nr: DP -29-2005

TILA KÜLAS ASUVA KOIDU MAAÜKSUSE (KÜ
TUNNUS 79403:002:0834) OSAALA
DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Peeter Muuli

OÜ Brom juhataja

Aapo Neemre

Planeerija

Jane Asper

Tartu 2005

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	5
1. SISSEJUHATUS.....	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	5
1.2. Planeeringu eesmärk	5
1.3. Planeeritava ala krundi omanik/valdaja ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve	5
1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	5
1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid.....	6
1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isiku 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	9
3. PLANEERINGU LAHENDUS	10
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	10
3.2. Krundi ehitusõigus	10
3.3. Ehitistevahelised kujad.....	10
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	11
3.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	11
3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	12
3.7. Tehnovõrgud	13
3.7.1. Veevarustus, kanalisatsioon, sadeveekanaliseerimine ja tuletõrje veevarustus.....	13
3.7.2. Elektrivarustus, välisvalgustus ja tänavavalgustus.....	14
3.7.3. Sidevarustus	15
3.7.4. Soojavarustus	15
3.8. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine.....	16
3.9. Servituutide ja naabusõiguste vajadus	16
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
3.11. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	17
3.12. Planeeringu rakendamise võimalused	17

3.13.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
4.	KOOSKÕLASTUSED.....	18
5.	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED.....	19
	JOONISED.....	20
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	21
2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:1000.....	22
3.	Olemasolev olukord M 1:1000.....	23
4.	Planeeringu põhijoonis M 1:500.....	24
5.	Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:1000.....	25
6.	Tehnovõrkude planeering M 1:500.....	26
7.	Illustratiivne joonis.....	27
8.	Piirete võimalikud lahendusvariandid (A).....	28
9.	Piirete võimalikud lahendusvariandid (B).....	29
10.	Piirete võimalikud lahendusvariandid (C).....	30
	LISAD:.....	31
1.	Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta.....	32
2.	Detailplaneeringu lähteülesanne.....	33
3.	Teade detailplaneeringu algatamise kohta (Postimees 29.10.2005).....	41
4.	Tartu Vallavalituse kiri 02.11.2005 nr 7-2/1238.....	42
5.	Tartu Vallavalituse kiri 22.12.2005 nr 7-2/1524.....	43
6.	Maaparandusehitise maa-ala sihtotstarbe muutmise kooskõlastamine.....	45
7.	Maaparandussüsteemi ehitise maa-ala siht- või kasutusotstarbe muutmise koos- kõlastuse teatis.....	46
8.	Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus.....	47
9.	Planeeringu kooskõlastamise vajaduse määramine.....	48
10.	Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule arutelule suunamise korraldus.....	49
11.	Detailplaneeringu avalikule väljapanekule suunamise teade (Postimees 4.03.2006).....	50
12.	Järevalve teostamine detailplaneeringu koostamise üle.....	51
13.	Detailplaneeringu kehtestamise korraldus.....	52

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Koidu kinnistu omanik Peeter Muuli. Algatamise taotlus nr. DP 29 laekus 27.09.2005.a.

1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on Koidu 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 3ha.

1.3. Planeeritava ala krundi omanik/valdaja ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve

Koidu (Tartu maakond, Tartu vald, Tila küla) omanik Peeter Muuli; pindala 8,1 ha, millest planeeringualasse jääb ca 3 ha, maakasutuse sihtotstarve - 100% maatulundusmaa.

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tila küla Alakoidu mü osaline detailplaneering (2003);
- Tila küla Alakoidu kinnistu detailplaneering (2003);
- Tila küla, Koidu kinnistu osaline detailplaneering (2004);
- 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“;

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 Maamõõtmine poolt (litsentsi nr EG-10009077-001 04.04.2003.a.), töö nr. I-21.

1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isiku andmed

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Peeter Muuli
Aadress: Tila küla, Tartu vald, 60501
Telefon: 56 909 588

1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: OÜ Brom Planeeringud
Aadress: Võru 3, 50111 Tartu
Reg. nr: 10009077
Tel: 7 427 185
Faks: 7 331 042
E-mail: 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 2 km kaugusel Tartu linna piirist. Planeeritavale alale juurdepääs Vana-Narva maanteelt mööda kohaliku tähtsusega kruusateed. Olemasolevad, varemplaneeritud ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 2 (vt. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Lähim kauplus, kool ja lasteaed asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 1,5-2 km kaugusel. Lähim bussipeatus asub Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres Tartu vallamaja vahetus läheduses ca 1,4 km kaugusel planeeringualast.

Planeeringualast põhja- ja kirdepoole jääb Alakoidu osalise ja Alakoidu detailplaneeringuga planeeritud ala. Nimetatud detailplaneeringutega on väikeelamukruntide hoonestatavate alade asukohad määratud kinnistu teealaga piirnevasse ossa ja minimaalselt 10 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). Krundi täisehitusprotsent on määratud max 20%. Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud järgnev:

- 1) lubatud katusekalde vahemik 20-45°, lubatud katusekatte värv on punane;
- 2) välisseinte viimistlusmaterjalidena on keelatud kasutada plekk- ja plastmaterjale või neid imiteerivaid materjale;
- 3) välisseinte viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada: kombineerituna kivi, laudvooder, fassaadivineer, klaas, krohv.

Planeeringuala piirneb idast, kagust ja lõunast Koidu kinnistu osalise detailplaneeringuga planeeritud alaga. Detailplaneeringuga on väikeelamukruntide hoonestavate alade asukohad ette nähtud kinnistu teealaga piirnevasse ossa ja kohustuslik ehitusjoon on määratud 5 meetrit esipiirist. Hoonestusala asukoht on määratud teelt vaadates krundi keskossa. Mainitud alale on ette nähtud väikeelamukruntidele ehitada maksimaalselt 1+katusekorrusega põhihoone ja 1 korruselise abihoone. Elamu lubatud kõrgus on 8 meetrit. Krundile on lubatud ehitada 2

hoonet. Krundi täisehitusprotsent on määratud max 20 %. Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud järgnev

- 1) lubatud katusekalde vahemik 30-45°;
- 2) välisseinte viimistlusmaterjalidena on keelatud kasutada: plastikvooder, värvkatteta plekk, viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon.
- 3) välisseinte viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada: kombineerituna kivi, laudvooder, fassaadivineer, klaas, krohv.

Naaberkruntide pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud joonisel 3 (vt. Olemasolev olukord).

Käesoleva detailplaneeringuga liidetakse kaks elumupiirkonda ja nende vahel paiknev kasutusest välja jäänud põllumaa üheks terviklikuks elumupiirkonnaks. Antud planeeringulahenduses on Koidu detailplaneeringuga ette antud kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi suures osas järgitud. Sarnaselt lähiümbruse planeeringutega on põhihoone asukoht määratud krundi esiossa. Detailplaneeringuga on määratud kohustuslik ehitusjoon 10 meetrit krundi esipiirist. Kuigi Koidu kinnistuga oli kohustuslik ehitusjoon määratud 5 meetrit esipiirist, ei mõju planeeritud krundid positsiooninumbritega 12 ja 13 varem planeeritud hoonestuse suhtes võrastavalt, sest tee lõpeb seal ümberpöörämiskohaga ja see lõpetab visuaalselt tekkinud ühtse tänavajoone. Samuti järgitakse antud planeeringus lähiümbruse planeeringutega ette antud hoonestuse tüüpi ja mahtusid.

Detailplaneeringuala piiri asukoha valikul Koidu maaüksuse loodeosas on lähtutud vajadusest kaasata detailplaneeringusse planeeritava ala juurdepääsu tee, mis kavandatakse avalikult kasutatavaks teelaks ja selle jaoks moodustatakse eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt. Käsitletava ala põhjaosas on planeeringu piiri alasse kaasatud ala, mis jääb planeeritud teekaitsevööndisse. Idaosas on planeeringualasse kaasatud Kastani, Kuuse ja Tamme maaüksuste lääneosa, sest olemasoleva veetorstiku ühenduskoht planeeritava veetorstikuga jääb eelmainitud alasse. Planeeringuala lõunaosas on planeeringuala piir olemasolevatest kinnistu piiridest joonise parema loetavuse saavutamiseks lahku paigutatud. Planeeringuala lõunaosas varemplaneeritud teeala juures on planeeringuala piiri asukoha valiku määranud olemasolevate, varemplaneeritud ja planeeritud tehovõrkude ühenduskohad. Käsitletava ala lääneosas on planeeringuala piiri kaasatud ala mis jäetakse olemasolevate kasvuhoonete ja planeeritavate kruntide vahele haljasvööndiks.

2.2.Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal

Planeeritava ala pindala on ca 3 ha. Koidu maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Põhjast ja kirdest piirneb käsitletav ala varem planeeritud Alakoidu ning idast, kagust ja lõunast Koidu elamupiirkonnaga. Planeeringualast läänes jätkub Koidu maaüksus.

Reljeef tõuseb lõunasuunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad 53.06 – 58.31 vahemikku.

Planeeritav ala on põllumaa, puuduvad hooned ja kõrghaljastus. Planeeringuala kaguosas asub olemasolev tiik. Käsitletaval alal on dreneažkuivendus. Planeeringuala põhja- ja lõunaossa jäävad kruusateed, mis viivad kohaliku tähtsusega teele ja sealt edasi Vana-Narva maanteele.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 1.

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritaval alal moodustatakse 15 uut krunti - 12 väikeelamumaa, üks üldmaa ja kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti. 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 põhihoonele ehk elamule kohustuslik ehitusjoon 10 meetri kaugusele esipiirist (vt. Planeeringu põhijoonis) ja elamu katuseharja joon peab paiknema ehitusjoonega paralleelselt.

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 elamu ja lubatud katusekalde vahemik abihoonel.

Detailplaneeringu põhijoonisel on tehtud aadressite ettepanekud, millesse on kaasatud ka varemplaneeritud maaüksused. Planeeringuala põhjaosas olev tee on nimetatud Koiduteeks ja u-kujuline tee Koidupõigiks. Planeeritava ala idaosas ja planeeritavast alast lõunasse jääv tee on nimetatud Pärnaalleeks. Kruntide aadressite ettepanek on tehtud vastavalt tee nimele.

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

Lubatud korruselisus	elamul 1-2, abihoonel 1
Katusekalde vahemik	elamul 30°-45°, abihoonel 20°-30°
Harjajoone suund	elamu katusehari peab olema kohustusliku ehitusjoonega paralleelselt
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitkivimaterjale ja krohvi keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastik- ja plekkvooder ning viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon); samuti palkmaja ehitamine.
Lubatud katusetüübid / katusekatte materjalid	Viil- ja kelpkatus Bituumenkatuseplaadid, katuseplekk ja -kivid
Kohustuslik ehitusjoon	10 meetrit esipiirist
+/- 0,00	Vt. Planeeringu põhijoonis

3.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala põhja- ja lõunaosas paiknevad kruusateed on ühenduses kohaliku tähtsusega teega, mis viib Vana-Narva maanteele. Planeeringuala loode-, põhja- ja kirdeosas paiknevad varem planeeritud sõiduteed ja tee koridori laiust on korrigeeritud. Selle käigus on moodustatud mitmest transpordimaa sihtotstarbega krundist ja Koidu maaüksuse põhjaosast üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Planeeringuala keskosas paiknevate kruntideni viib planeeringuala põhjaosas paiknevalt sõiduteelt kahesuunaline u-kujuline sõidutee. Planeeringuala lõunaosas moodustavate kruntide (positsiooninumbritega 12 ja 13) juures on varem planeeritud tee ühendatud überpööriskohaga.

Teealade planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 ja projekteerimise tasemest hea. Kruntidele on juurdepääs kavandatud 11,0 meetri laiuse transpordimaa abil, millest sõidutee on 5,5 meetri laiune. Olemasoleva sõidutee laiendamisel likvideeritakse tee maa-alale jääv kraav ja sõidutee kõrvale rajatakse drenaažitorustik sademevee äravooluks, mis

juhatakse planeeringuala loodeosas paiknevasse kraavi ja kaguosas paiknevasse tiiki. Teisele poole sõidutee kõrvale on planeeritud 3,0 meetri laiune kõnnitee.

U-kujulise sõidutee laiuseks on planeeritud samuti 5,5 meetrit. Ühele poole sõidutee äärde on planeeritud 0,7 meetri laiune rentsliriba, mis ühendatakse kahesuunalise sõidutee kõrval paikneva dreanažitorustikuga. Peale rentsliriba algab teeala haljasvöönd, kuhu on ette nähtud istutada ühepoolne pärnaallee. Teisele poole sõiduteed jääb 3 meetri laiune kõnnitee.

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

Krundid positsiooninumbriga 14 ja 15 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 ristprofiilid. Planeeringuga on määratud igal väikeelamumaakrundil krundi külg kust toimub juurdepääs tee maa-alalt, kruntide teistest külgedest on väljasõitude rajamine keelatud. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismõnedele: eramule 2...3 parklakohta. Täpsed autode parkimise asukohad krundil näidatakse ehitusprojekti.

3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal olemasolev haljastus puudub. Tila küla, Koidu kinnistu osalise detailplaneeringuga on planeeritava ala kaguosas tiigi äärde kavandatud kõrghaljastus.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Väikeelamumaakruntidele 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 4/1;
- 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 tee osas.

Krunt positsiooninumbri 6 on kavandatud avalikult kasutatavaks haljasalaks. Viimati mainitud alale on detailplaneeringuga antud haljastuse lahendus ja kavandatud väikevormide asukohad. Peale tiigi ümbruses oleva haljasala on detailplaneeringualale kavandatud haljasvöönd planeeringuala lääneossa ja ühesuunalise sõidutee kõrvale.

Olemasolev/säilitatav, varem kavandatud ja planeeritud haljastus on näidatud planeeringu põhijoonisel (vt joonis 4).

Tabel 2. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

Piirete tüübid/materjal	hõre puitaed või võrkaed hekkidega kombineeritult Lubamatud on plank-, metall-, betoon- või plekkpiirded.
Lubatud kõrgus	maksimaalse kõrgusega kuni 1,5 m.

Puitpiirete võimalikud lahendusvariandid on antud skeemidena. (vt joonis 8 Piirete võimalikud lahendusvariandid A, B ja C)

3.7. Tehnovõrgud

3.7.1. Veevarustus, kanalisatsioon, sadeveekanaliseerimine ja tuletõrje veevarustus

Detailplaneeringu tehnovõrkude planeeringul (vt joonis 6) on näidatud olemasolevad, varasemate detailplaneeringutega ette nähtud ja planeeritud tehnovõrgud.

Planeeringualast idas-, kagus- ja lõunas paiknevale alale on kruntide teenendamiseks rajatud vee- ja kanalisatsioonitorustik. Rajatud vee ja kanalisatsioonitrass on ühendatud Vana-Narva maantee ääres kulgevate tehnovõrkudega, mis on välja ehitatud vastavalt “Kõrveküla ja Tartu linna vahelise vee ja survekanalisatsiooni trassi” projektile (nr. TA – 043 02).

Planeeritavast alast põhjas ja kirdes paiknevate kruntide veevarustus oli varasemate detailplaneeringutega ette nähtud puurkaevust. Puurkaevu rajatud ja veetrassi väljaehitatud ei ole. Eelnevate detailplaneeringutega oli planeeringualast põhja ja kirdes paiknevate hoonete reovesi ette nähtud juhtida filtersüsteemidesse.

Veevarustus ja kanalisatsioon on käesoleva detailplaneeringuga lahendatud tervele alale ühtse tervikuna ja tsentraalsena, kaasatud on ka planeeringualast põhjas ja kirdes paiknevad väikeelamukrundid. Tehnovõrkude trassid on seotud varemplaneeritud tehnovõrkude lahendustega.

Planeeritav veetarbimine igale planeeritavale alale jääva krundi kohta on $0,5 \text{ m}^3$ ja planeeritav arvutuslik veetarbimine on kokku 5 (Alakoidu elamupiirkond) $+6 = 11 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeritav reoveehulk planeeritavasse alasse jääva elamukrundi kohta on $0,5 \text{ m}^3/\text{d}$ ja planeeritav arvutuslik reoveehulk kogu alale on 5 (Alakoidu elamupiirkond) $+6 = 11 \text{ m}^3/\text{d}$.

Väikeelamukruntidele on keelatud rajada lokaalseid reoveepuhasteid või reoveekogumismahuteid ning puur- või salvkaeve.

Sadevee äravooluks on U-kujulise sõiduteeosa kõrvale ette nähtud rentsliriba, mis ühendatakse planeeritava ala põhjaosas paikneava sõidutee kõrval kulgeva drenaažitorustikuga. Sadevesi juhitakse planeeritava ala loodeosas paiknevasse kraavi ja planeeringuala idaosas olevasse tiiki.

Olemasolev drenaažitorustik, mis jääb hoonestusalasse võib likvideerida. Hoonestusalast välja jääv drenaaž säilitatakse, seda ei tohi kahjustada ja samuti ei tohi tõkestada selle kasutamist. Juhul kui on drenaaži vigastatud asendada vigastatud osa sama läbimõõdu plasttoruga.

Planeeritud kruntidele on kavandatud drenaažitorustik, mis ehitatakse välja kui tekivad seoses hoonestusalasse jääva drenaaži likvideerimisega veerežiimi muutused.

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, avalikult kasutavale haljasalale ega tee maa-alale. Iga väikeelamukrundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojekti.

Tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi saadakse olemasolevast tiigist, millele on varasema detailplaneeringuga kavandatud tuletõrje veevõtukoht. Teine veevõtukoht on ette nähtud tuletõrjehüdrandina, mis paikneb tee maa-alal krundi positsiooninumbriga 2 edelatippu juures.

3.7.2. Elektrivarustus, välisvalgustus ja tänavavalgustus

Tila küla, Koidu kinnistu detailplaneeringuga on käesolev detailplaneeringu kaguossa ette nähtud maa-ala (Kase maaüksus) koos teenindusmaaga komplektalajaamale. Alajaama elektritoide on planeeritud alaga piirneva "Alakoidu" elamupiirkonna poolt maa-aluse 15kV kaabelliiniga. Planeeringualast põhjas ja kirdes paiknevatele kruntidele on transiitkappide

elektritoited ehitatud 0,4 kV maakaabliga Koidu maaüksusest põhjasuunas olevast komplektalajaamast. Planeeringualast idas, kagus ja lõunas paiknevate kruntide transiitkappide elektritoited on ette nähtud 0,4 kV maakaabliga varemplaneeritud komplektalajaamast (ei ole välja ehitatud).

Detailplaneeringu objektide elektrivarustus on planeeritud Kase kinnistul paikneva komplektalajaamast 0,4kV kaabelliinidega. Liitumispunktid (mõõtekilbid) on ette nähtud planeeritavate teedeäärde 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 $E_h = 51x$). Kõnnitee alla on ette nähtud tänavavalgustuskaabel. Tänavavalgustuse põhimõtted on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Tänavavalgustus

	Tingimused
Planeeritavat ala läbivad kohaliku tähtsuga teed	Kõrgus (mitte üle 8m), tänavavalgustusmastide asukohad on antud tehnoõrkude planeeringu joonisel

3.7.3. Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

3.7.4. Soojavarustus

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Trasside asukohad on näidatud (joonis 3) tehnoõrkude planeeringul ning tehnoõrkude 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 41	ca 1546
Kanaliseerimisitorustik	ca 47	ca 617
Madalpinge elektrikaabel	ca 305	ca 339
Drenaažitorustik	-	ca 457+327 (väikeelamumaa kruntidele jääv)
Tänavavalgustuskaabel	-	ca 704

Hoonete kommunikatsioonidega varustus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates ehitusprojektides. Tehnovõrkude 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 rajatise 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.

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 teala korralik valgustus. Lisaks on sotsiaalse kontrolli loomiseks soovitatav avada kruntidele vaade nii naaberkruntidelt kui ka tealalt, 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. Soovitav on ka kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid ja süttiv prügi kiiresti eemaldada.

3.11. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimiskavale 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 ja tehnovõrgud ehitab välja planeeritava ala arendaja. Hoonete ehitamiseks ei väljastata Tartu Vallavalituses poolt enne ehitusluba, kui on välja ehitatud detailplaneeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja –rajatised.

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.

4. KOOSKÕLASTUSED

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri pitsat

5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

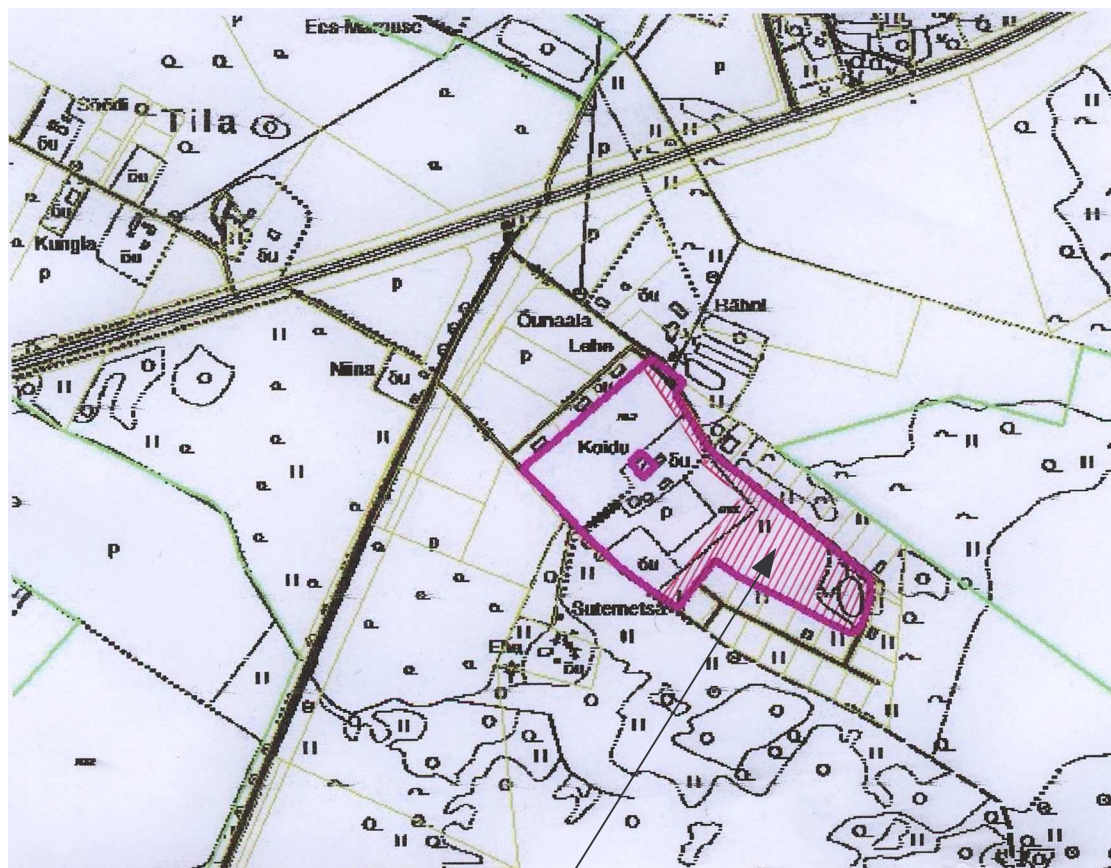
Planeeringul asuvad kooskõlastused:

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

JOONISED

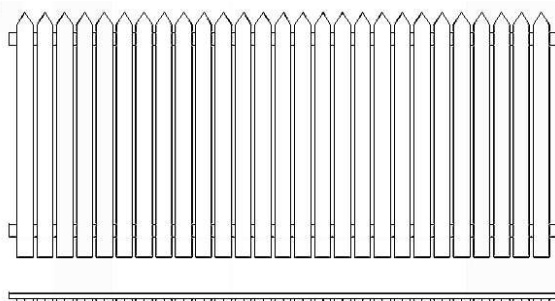
SITUATSIOONISKEEM

M 1:10 000

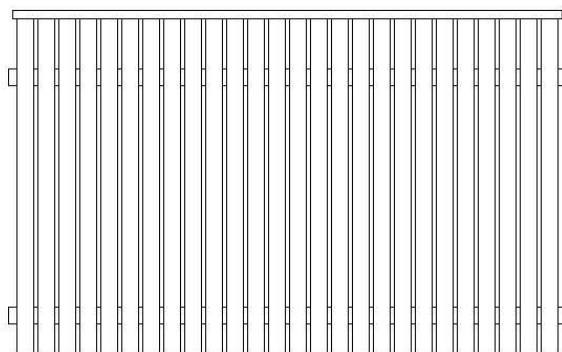


PLANEERITAV ALA

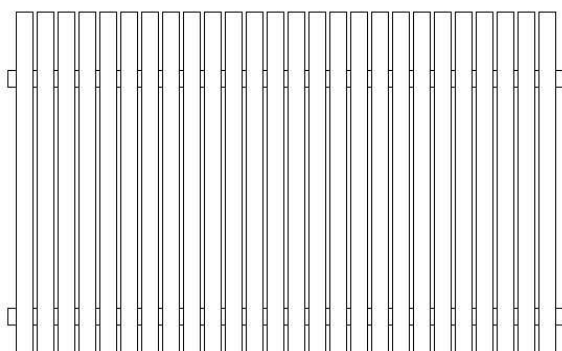
PIIRETE VÕIMALIKUD LAHENDUSVARIANDID (A)



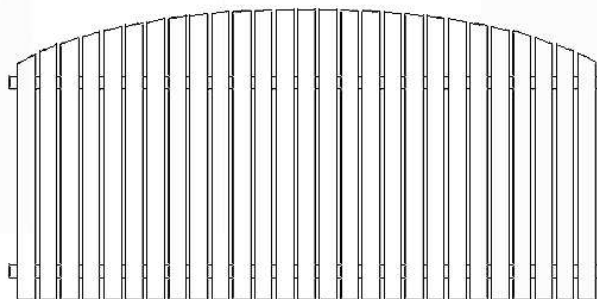
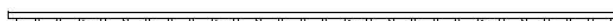
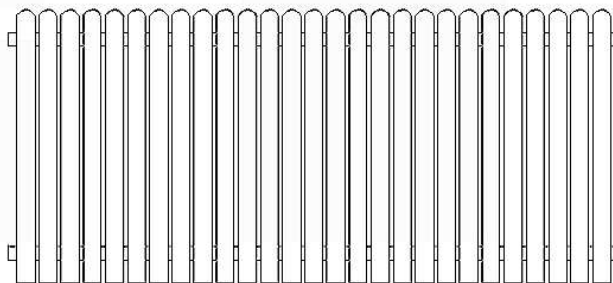
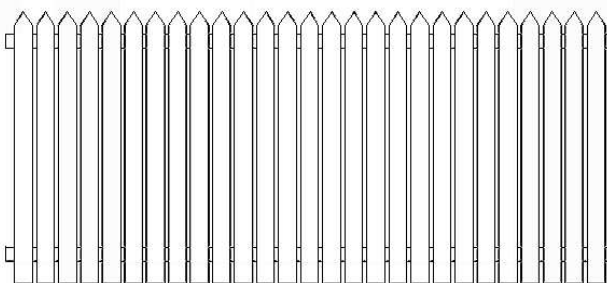
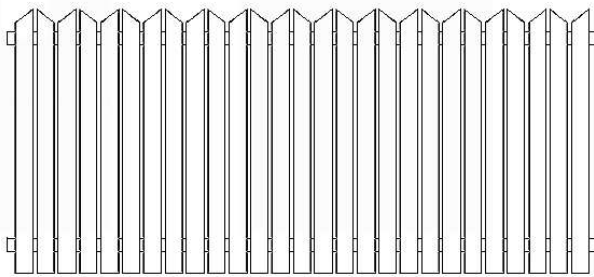
Model PA 2



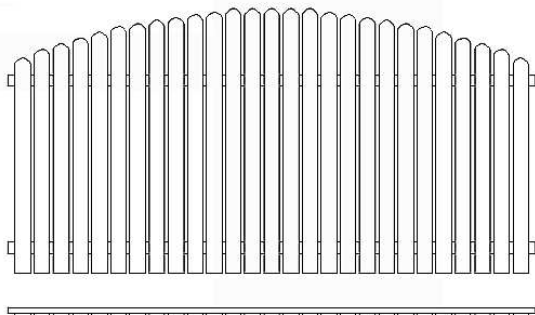
Model PA 1



PIIRETE VÕIMALIKUD LAHENDUSVARIANDID (B)



PIIRETE VÕIMALIKUD LAHENDUSVARIANDID (C)



LISAD