

Töö nr: DP -39-2005

TILA KÜLAS ASUVA SPINATI MAAÜKSUSE (KÜ  
TUNNUS 79403:002:0204) DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Eiko Roomet

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 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 maa-ala kruntideks jaotamine.....	10
3.2. Krundi ehitusõigus .....	10
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 .....	13
3.7.4. Soojavarustus .....	13
3.8. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine.....	14
3.9. Servituutide ja naabusõiguste vajadus .....	14
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	14
3.11. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks .....	14
3.12. Planeeringu rakendamise võimalused .....	15

3.13.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	15
4.	KOOSKÕLASTUSED.....	16
5.	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED.....	17
	JOONISED.....	18
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	19
2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:1000.....	20
3.	Olemasolev olukord M 1:1000.....	21
4.	Planeeringu põhijoonis M 1:500.....	22
5.	Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:1000.....	23
6.	Tehnovõrkude planeering M 1:500.....	24
7.	Illustratiivne joonis.....	25
8.	Piirete võimalikud lahendusvariandid (A).....	26
9.	Piirete võimalikud lahendusvariandid (B).....	27
10.	Piirete võimalikud lahendusvariandid (C).....	28
	LISAD:.....	29
1.	Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta.....	30
2.	Detailplaneeringu lähteülesanne.....	31

## SELETUSKIRI

## SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Spinati maaüksuse omanik Eiko Roomet. Algatamise taotlus nr. DP 39 laekus 13.12.2006.a.

#### 1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta maa sihtotstarvet üldmaast elamumaaks ja anda krundile ehitusõigus üksikelamu ja abihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks ning anda lahendus krundi haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ca 3000 m<sup>2</sup>.

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

Spinati (Tartu maakond, Tartu vald, Tila küla) omanik Eiko Roomet; pindala 2901 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve - 100% üldmaa.

#### 1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Koidu (79401:002:0189) maaüksuse osaline detailplaneering (kehtestatud 27.10.2004.a korraldusega nr 418);
- Ülekoidu maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 26.11.2003. a. korraldusega nr 509);
- Eeskoidu kinnistu detailplaneering (kehtestatud 15.09.2004. a. korraldusega nr 354);
- Alakoidu kinnistu detailplaneering (kehtestatud 10.12.2003. a. korraldusega nr 542);
- Alakoidu kinnistu osaline detailplaneering (kehtestatud 26.11.2003.a korraldusega nr 508);
- Koidu maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0834) osaala detailplaneering (kehtestatud 19.04.2006);
- Tartu valla ehitismäärus;
- 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

Planeeritav maaüksus paikneb 2003. a kehtestatud Alakoidu kinnistu detailplaneeringu alal. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub eelpool nimetatud detailplaneering Spinati mü osas kehtetuks.

### 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: Eiko Roomet  
Aadress: Anne 81-7  
Telefon: 51 16 816  
E-mail: [eikoroomet@hotmail.ee](mailto:eikoroomet@hotmail.ee)

### 1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: OÜ Brom Planeeringud  
Aadress: Võru 3, 50111 Tartu  
Reg. nr: 10009077  
Tel: 7 427 185  
Faks: 7 427 185  
E-mail: [bromm@hotmail.ee](mailto:bromm@hotmail.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 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.

Planeeritav maaüksus paikneb 2003 a. kehtestatud Alakoidu kinnistu detailplaneeringu alal. Spinati kinnistust kagusuunas jääb Alakoidu kinnistu osalise detailplaneeringuga planeeritud ala. Nimetatud detailplaneeringutega on väikeelamukruntide hoonestatavate alade asukohad määratud kinnistu teelaga 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 plastikmaterjale või neid imiteerivaid materjale;
- 3) välisseinte viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada: kombineerituna kivi, laudvooder, fassaadivineer, klaas, krohv.

Spinati kinnistust läänesuunas jääb Eeskoidu kinnistu detailplaneeringuga kavandatud ala. Nimetatud detailplaneeringutega on väikeelamukruntide hoonestatavate alade asukohad määratud kinnistu teelaga piirnevasse ossa ja minimaalselt 5 meetrit esipiirist. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Kruntidele on lubatud ehitada 1-2 korruselisi hooneid, lubatud

ehitiste arv krundil on 1. Krundi täisehitusprotsent on määratud max 20%. Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud järgnev:

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

Planeeringualast kagusuunas jääb Koidu kinnistu osalise detailplaneeringuga planeeritud alaga. Detailplaneeringuga on väikeelamukruntide hoonestavate alade asukohad ette nähtud kinnistu teelaga 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 korruseline 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.

Spinati kinnistu piirneb läänest ja lõunast Koidu maaüksuse osaala detailplaneeringu kavandatud tee-alaga. Viimati mainitud detailplaneeringuga kavandatud väikeelamukrundid jäävad Spinati kinnistust kagusuunas. Väikeelamukruntide hoonestavate alade asukohad ette nähtud kinnistu teelaga piirnevasse ossa ja kohustuslik ehitusjoon on määratud 10 meetrit esipiirist. Mainitud alale on ette nähtud väikeelamukruntidele ehitada 1-2 korruseline (max kõrgus 8,0 meetrit) põhihoone ja 1 korruseline (max kõrgus 6,5 meetrit) abihoone. Krundile on lubatud ehitada 2 hoonet- 1 elamu ja 1 abihoone. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 300 m<sup>2</sup>. Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud järgnev:

- 1) lubatud katusekalde vahemik 30-45°;



2) välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puit- kivimaterjale ja krohvi ja keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastik- ja plekkvooder ning viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon); samuti palkmaja ehitamine.

3) lubatud katusetüübid on viil- ja kelpkatus ning katusekattematerjalidena on lubatud kasutada bituumenkatusplaate, katuseplekki ja –kive.

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

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse maa sihtotstarvet üldmaast väikeelamumaaks. Kuna Koidu maaüksuse osaala detailplaneeringuga kavandati kogu elumupiirkonnale uus ühine haljasala, siis puudub vajadus säilitada Spinati kinnistut haljasalana. Antud planeeringulahenduses on eelnevate detailplaneeringutega ette antud kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi suures osas järgitud. Sarnaselt lähiumbruse planeeringutega on põhihoone asukoht määratud krundi esiossa. Detailplaneeringuga on määratud kohustuslik ehitusjoon 10 meetrit krundi esipiirist. Samuti järgitakse antud planeeringus lähiumbruse planeeringutega ette antud hoonestuse tüüpi ja mahtusid.

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

Planeeritava maaüksuse pindala on 2901 m<sup>2</sup>. Spinati maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on üldmaa.

Planeeritav maaüksus paikneb 2003 a. kehtestatud Alakoidu kinnistu detailplaneeringu alal. Põhjast piirneb Spinati kinnistu Lehe, kirdest Kobrulehe, kagust Tomati kinnistuga, lõunast ja läänest Koidu kinnistu maaüksuse osaala detailplaneeringu alaga.

Reljeef langeb kagusuunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad 53.18 – 55.17 vahemikku. Planeeritav ala on põllumaa, puuduvad hooned ja kõrghaljastus. Planeeringuala piirneb läänest ja lõunast varemplaneeritud teega, mis viib kohaliku tähtsusega teele ja sealt edasi Vana-Narva maanteele.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 1.

### 3. PLANEERINGU LAHENDUS

#### 3.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Olemasolevaid krundi piire ei muudeta.

#### 3.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga nähakse ette uushoonestusala üksikelamu ((kood 11101) ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2005. määrus nr. 10) ja abihoone (kood 12744) ehitamiseks. Põhihoone ja abihoone jaoks on näidatud hoonestusala (vt. Planeeringu põhijoonis). Krundile on lubatud ühe elamu ehitamine. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala on seotud krundi 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.

#### 3.3. Ehitistevahelised kujud

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" on planeeritaval 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>	elamul 1-2, abihoonel 1
<b>Katusekalde vahemik</b>	elamul 20°-45°, abihoonel 20°-30°
<b>Harjajoone suund</b>	elamu katusehari peab olema kohustusliku ehitusjoonega paralleelselt
<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</b>	välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puit-kivimaterjale ja krohvi keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastik- ja plekkvooder ning viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon); samuti palkmaja ehitamine.
<b>Lubatud katusetüübid / katusekatte materjalid</b>	Viil-ja kelpkatus Bituumenkatuseplaadid, katuseplekk ja -kivid
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	10 meetrit esipiirist
<b>+/- 0,00</b>	Vt. Planeeringu põhijoonis

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

Planeeringuala piirneb läänest ja lõunast Koidu maaüksuse osaala detailplaneeringuga kavandatud teega, mis viib kohaliku tähtsusega teele ja sealt edasi Vana-Narva maanteele.

Krundile on juurdepääs kavandatud 11,0 meetri laiuselt transpordimaalt, millest sõidutee on 5,5 meetri laiune. Sõidutee kõrvale on planeeritud 3,0 meetri laiune kõnnitee. Teisele poole sõiduteed on ette nähtud 2,5 meetri laiune haljasvöönd. Tee kaitsevööndiks on Koidu kinnistu osaala detailplaneeringuga määratud 2 meetrit, tee maa-ala piirist (punastest joontest). Tehnovõrkude joonisel (vt joonis 6) on ära toodud varemplaneeritud teekoridori laius ja teeosade jaotus.

Planeeringuga on määratud krundi külge toimub juurdepääs tee maa-alalt. Parkimine on lahendatud krundisiselt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismääradele: eramule 2...3 parklakohta. Täpsed autode parkimise asukohad krundil näidatakse ehitusprojekti.

### 3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal puudub 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.

Väikeelamukrundi haljastamisel tuleb jälgida, et krundipiiride äärde istutatavad puud ei hakkaks varjama tänavavalgustust tee osas.

Tabel 2. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

<b>Piirete tüübid/materjal</b>	hõre puitaed või võrkaed hekkidega kombineeritult Lubamatud on plank-, metall-, betoon- või plekkpiirded.
<b>Lubatud kõrgus</b>	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, sadeveekanalisatsioon ja tuletõrje veevarustus

Koidu kinnistu osaala detailplaneeringuga on veevarustus ja kanalisatsioon lahendatud tervele elamupiirkonnale tsentraalsena. Varemplaneeritud veetrass ühendatakse 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).

Tehnovõrkude trassid on seotud varemplaneeritud tehnovõrkude lahendustega. Spinati kinnistu veevarustus- ja kanalisatsioon on lahendatud tsentraalsena. Planeeritav veetarbimine on detailplaneeringualal 0,5 m<sup>3</sup>/d. Planeeritav reoveehulk planeeringualal on 0,5 m<sup>3</sup>/d. Väikeelamukrundile on keelatud rajada lokaalseid reoveepuhasteid või reoveekogumismahuteid ning puur- või salvkaeve.

Detailplaneeringuga on antud väikeelamukrundi hoone ± 0,00 vahemik, vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundile 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 ehitusprojektis.

Tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi saadakse Koidu maaüksuse osaala detailplaneeringuga kavandatud tuletõrjehüdrandist.

### 3.7.2. Elektrivarustus, välisvalgustus ja tänavavalgustus

Spinati kinnistu lõunapiiril oleva transiitkapi elektritoide on ehitatud 0,4 kV maakaabliga Karksepa komplektalajaamast.

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

### 3.7.3. Sidevarustus

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

### 3.7.4. Soojavarustus

Krundile 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) 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 15
Kanaliseerimisitorustik	-	ca 36
Madalpinge elektrikaabel	-	ca 21

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.

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

Planeeritavale alale puudub vajadus seada servituute. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused 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 krundile vaade nii naaberkruntidelt kui ka tealalt, samuti luua hoonele selgelt eristatav juurdepääs. Kurjategijate tungimist krundile takistavad planeeritud piirded ja tungimist hoonetesse tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid ja lukustatud siseruumid. Soovitatav 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 Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnudele 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**

Detailplaneeringujärgse veetorustiku ja kanalisatsioonitorustiku kuni liitumispunktini ehitab välja Koidu osaala detailplaneeringu arendaja, liitumispunktidest hooneni ehitab välja Spinati maaüksuse omanik. Madalpinge elektriakaabli liitumiskilbist kuni hooneni ehitab Spinati maaüksuse omanik. Sissesõidutee kuni hooneni ehitab välja Spinati maaüksuse omanik. Hoonete ehitamiseks Spinati kinnistule ei väljastata Tartu Vallavalituses poolt enne ehitusluba, kui on välja ehitatud Koidu kinnistu osaala detailplaneeringujärgsed teed ja tehnovõrgud kuni Spinati liitumispunktideni..

### **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

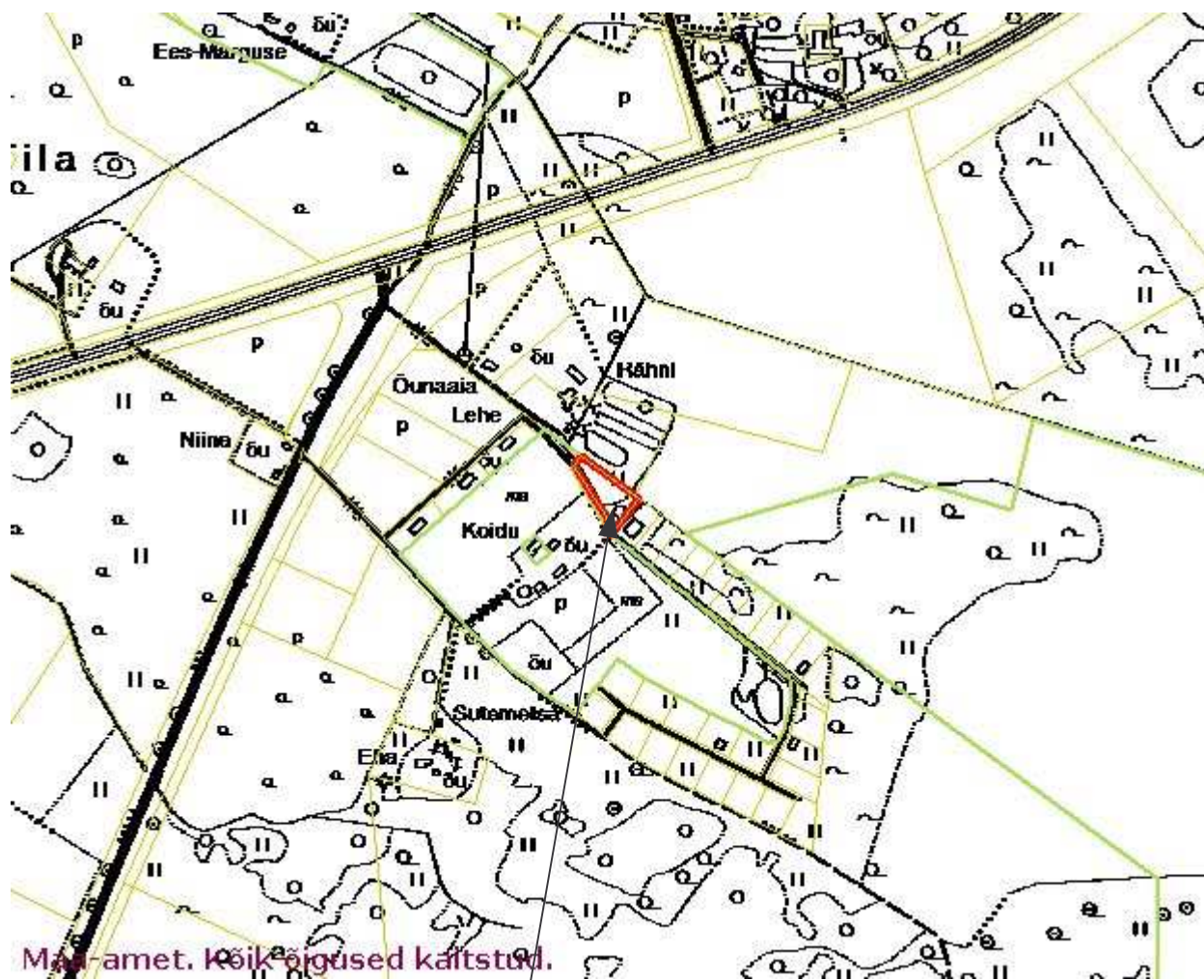
kooskõlastav asutus

lk

**JOONISED**

## SITUATSIOONISKEEM

M 1:10 000



Maa-amet. Koik õigused kaitsitud.

PLANEERITAV ALA







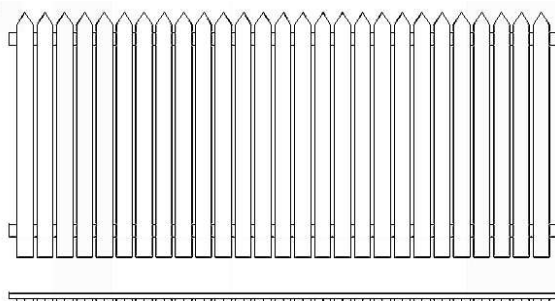




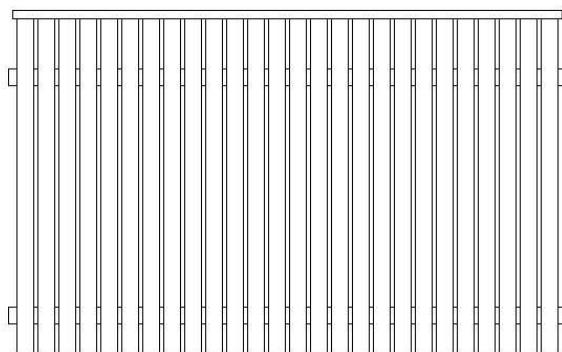




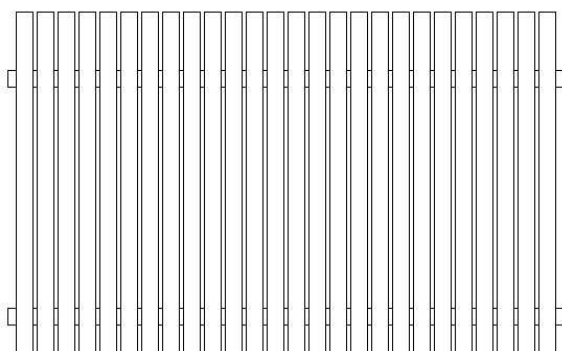
## PIIRETE VÕIMALIKUD LAHENDUSVARIANDID (A)



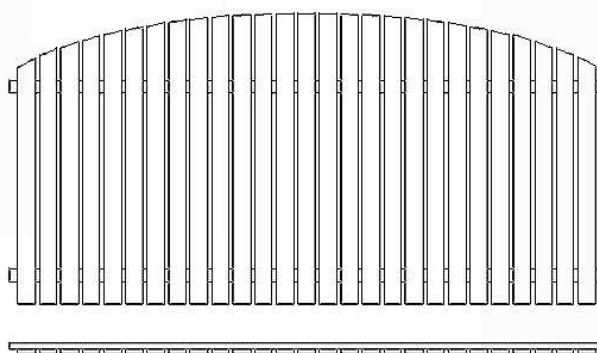
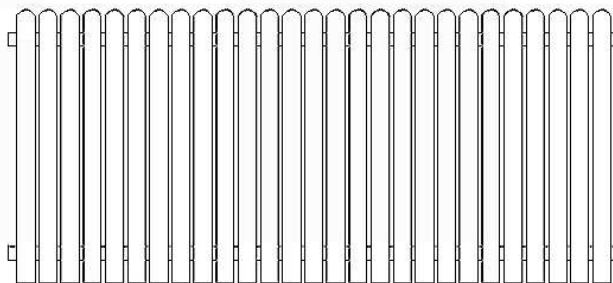
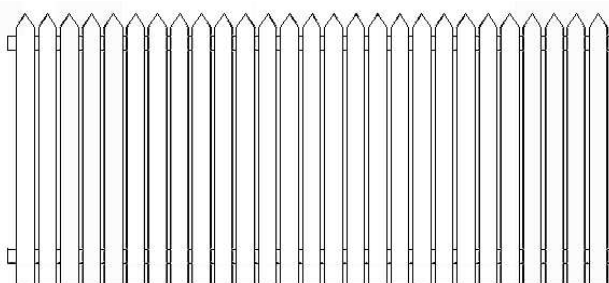
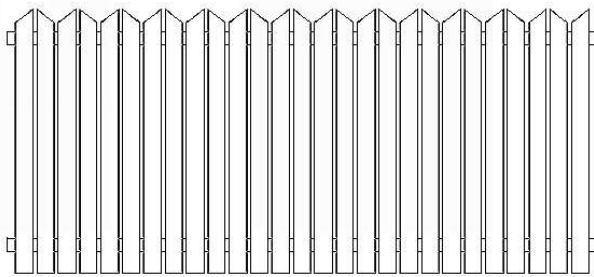
Model PA 2



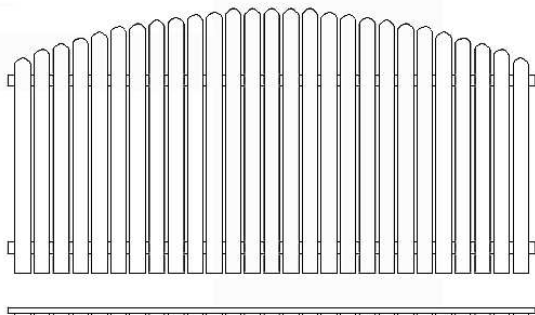
Model PA 1



## PIIRETE VÕIMALIKUD LAHENDUSVARIANDID (B)



## PIIRETE VÕIMALIKUD LAHENDUSVARIANDID (C)



LISAD