

SISUKORD

1. SELETUSKIRI, SISSEJUHATUS	4
1. Detailplaneeringu koostamise alus	4
2. Planeeringu koostaja andmed	4
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta, lähteülesande kehtivusaeg	4
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	5
SELETUSKIRI, PLANEERINGU LAHENDUS	5
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	5
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
5.4. Kruntide ehitusõigus	6
5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine	6
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
5.8. Ehitistevahelised kujad	7
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	7
5.9.1. Olemasolev olukord	7
5.9.2. Elektrivarustus	8
5.9.3. Veevarustus ning tuletõrjevesi	8
5.9.4. Olmereovee ja sademevee kanaliseerimine	8
5.9.5. Sidevarustus	8
5.9.6. Soojavarustus	9
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Jäätmekäitlus	9
5.11. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	9
5.12. Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	9
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele	9
5.14. Servituutide vajaduse määramine	9
5.15. Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	10
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	10
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	10
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	10
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	10
6. JOONISED	11
6.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	12
6.2. Situatsiooniskeem	13
6.3. Olemasolev olukord	14
6.4. Põhijoonis tehnovõrkudega	15
6.5. Planeeritud maakasutus	16
6.6. Planeeringu illustratiivjoonis	17

7. KOOSKÕLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL	18
7.1. Kooskõlastuste kokkuvõte	19
7.2. Kooskõlastused	20
8. LISAD	21
8.1. Kinnistute omanike taotlus detailplaneeringu algatamiseks	22
8.2. Pärnaõie maaüksuse detailplaneeringu (DP-03) põhijoonis	25
8.3. Tartu Vallavalitsuse 08.02.2006.a. korraldus nr 37 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta	26
8.4. Pärnaõie maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne	27
8.5. Väljavõte ajalehest <i>Postimees</i> : teade Pärnaõie maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta, 13.02.2006 nr 36 (4612)	35
8.6. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused nr.52984	36
8.7. Aadressite ettepanek planeeringuala kruntidele	37
8.8. Tartumaa Keskkonnateenistuse kiri nr 41-12-3/3686 02.10.2006.a.	38
8.9. Tartu Maavalitsuse kiri 23.10.2006 nr 9-2/2505 kooskõlastuste määramise kohta detailplaneeringule	39
9.0. Tartu Vallavalitsuse 06.11.2006.a. korraldus nr 500 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	40
9.1. Väljavõte ajalehest <i>Postimees</i> : teade Pärnaõie maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta, 09.11.2006 nr 262 (4837)	41
9.2. Tartu Maavalitsuse kiri nr 2.1-6/2944 13.12.2006 järelevalve teostamise kohta detailplaneeringu koostamise üle	42
9.3. Tartu Vallavolikogu otsus nr 2 24.01.2007 detailplaneeringu kehtestamise kohta	43
9.4. Väljavõte ajalehest <i>Postimees</i> : teade detailplaneeringu kehtestamise kohta, 27.01.2007	44

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Pärnaõie kinnistu omanike Andrei Urbaniku ja Aleksei Karhu taotlus (nr DP 3) Tartu Vallavalitsusele 13.01.2006.a.detailedplaneeringu algatamiseks
- Tartu Vallavalitsuse 08.02.2006.a.korraldus nr 37 PÄRNAÕIE maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta

2. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: Tartu Maakorralduse OÜ
Aadress: Betooni 9, 51014 Tartu
Telefon: 7 422 471
Faks: 7 422 606
E-mail: tartumkoy@datanet.ee

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta, lähteülesande kehtivusaeg *Detailplaneeringu eesmärgiks* on

- Maaüksuse jagamine kaheks väikeelamumaa sihtotstarbega krundiks;
- kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks
- lahenduste andmine kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Pärnaõie maaüksus** (katastritunnus 79401:006:0607);
- omanikud – Andrei Urbanik ja Aleksei Karhu ;
maakasutuse sihtotstarve- 100% väikeelamumaa;
pindala – 3226 m²

Lähteülesande kehtivusaeg 18 kuud

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Arvestatavad dokumendid:

- Maa-allika ja Mölla maaüksuste detailplaneering (algatatud 31.08.2005 korraldusega nr393, kehtestatud 22.03.2006.a. otsusega nr 41);
- Tartu valla Vahi küla Pärnaõie maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 27.10.2004.a. otsusega nr 417);
- Vahi külas asuvate Madli, Õunaia, Tiigiääre ja Aleksandri maaüksuste ning lähiala detailplaneering (algatatud 28.12.2005.a korraldusega nr 547);
- 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
Antud alal kehtib 2004.a. kehtestatud Pärnaõie maaüksuse detailplaneering.
Nimetatud planeering muutub peale sama liigi planeeringu kehtestamist planeeringuala piires (Pärnaõie mü) kehtetuks.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Geodeetilise alusplaani kasutatav Pärnaõie kü geodeetiline alusplaan M : 500 on koostatud 21. 06. 2004.a. Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr.462 MA 12.12.2001.a.) poolt

PLANEERINGU LAHENDUS

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas Vahi külas ca 1,0 km kaugusel Tartu linna piirist. Vastavalt Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule *Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed* on planeeritav ala tiheasustusala.

Planeeringuala vahetusse lähedusse jääb Tartu - Jõgeva – Aravete riigimaantee nr 39. Nimetatud tugimaantee ning planeeringualast ca 0,9 km kaugusele kagusuunas jääv T 3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee on põhilised ühendused Vahi küla ja Tartu linna vahel. Tihedast teedevõrgust ja Tartu linna asendist tingituna on Vahi külal ja selle lähiümbrusel kõik eeldused kujuneda Tartu eeslinnaks. Vahi külas on viimaste aastate jooksul moodustatud hulgaliselt väikeelamu sihtotstarbega krunte.

Juurdepääs planeeringualale on senini toimunud ala põhjaosas kulgevalt ja planeeringualale suunduvalt 8 meetri laiuselt kruuskattega vallateelt, mis on ühenduseks Tartu- Jõgeva –Aravete maanteega.

Planeeringuala lähiümbruses asuvad hooned on väga erineva arhitektuurilise ilmega- puudub ümbruskonnale iseloomulik ühine stiil. Olemasolevad hooned on enamjaolt 1-2 –korruselised üksikelaumud. Hoonete katusekalded jäävad vahemikku 0-45°, hoonete viimistluses on kasutatud enamjaolt puit-, kivi jt. looduslikke materjale.

Lähiümbruse haljastuses pole samuti märgata kindlat stiili, vahetusse lähedusse sissesõiduteele jääb kohaliku maantee äärde rajatud pärnaallee, mis on märgatav juba kaugelt.

5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal

Planeeritava ala pindala on ca 1,1 ha, hõlmates enda alla lisaks väikeelamumaa sihtotstarbega Pärnaõie maaüksusele ka transpordimaa sihtotstarbega Pärnaõie tee kinnistu ning 8-meetrise vallatee. Planeeringuala maapind jääb kõrgusvahemikku 56.30 -58. 30.

Pärnaõie kinnistuga piirnevad vahetult järgmised kinnistud:

- idas Pärnaõie tee katastriüksus (79401:006:0611), transpordimaa sihtotstarve;
- lõunas Tammelehe katastriüksus (79401:006:0610), väikeelamumaa sihtotstarve;
- läänes Mütta katastriüksus (79401:006:0603), maatulundusmaa

Põhjast piirneb planeeringuala kohaliku 8-meetrise maanteega .

Planeeringuala läbib 0,4 kV madalpinge maakaabel.

Olemasolevatest tehnovõrkudest tingitud kitsendused:

- elektri madalpingekaabli kaitsevöönd – (määrus *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus*)- 1m mõlemal pool liini telge
- kohaliku maantee (vallatee) kaitsevöönd, vallateega piirnemisel tuleb lähtuda *Teeseadusest* (RT I, 2005, 11, 44), mille järgi kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20 kuni 50 m (Tartu vallas 20 m)

Olemasolev situatsioon on kirjeldatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

5.3. Planeeritava maa- ala kruntideks jaotamine

Planeeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine kaheks väikeelamumaa sihtotstarbega krundiks. Ala kruntideks jaotamisest annab ülevaate põhijoonis tehnovrkudega (joonis 4) ning tabel 1.

Tabel 1. Maakasutuse bilanss

KRUNDI AADRESS		KRUNDI PINDALA		KRUNDI MAAKASUTUS	
Pl.eelne	pl.järgne	Pl.eelne	Pl.järgne	Pl.eelne	Pl.järgne
-	POS 1	-	1613 m ²	EE 100%	EE 100%
Pärnaõie		3226 m²		EE 100%	
-	POS 2	-	1613 m ²	EE 100%	EE 100%

EE(0010) – väikeelamumaa;

sihtotstarbed määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 24.jaan.1995.a. määrusele nr 36

Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine.

5.4. Kruntide ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga moodustatakse väikeelamumaa sihtotstarbega krundid. Kavandatud väikeelamumaa sihtotstarbega kruntidele on määratud ehitustingimused üksikelamu ja abihoone (11101)* projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Krundi ehitusõigusega (Tabel 2) on määratud:

- 1) krundi pindala;
- 2) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 3) hoonete suurim lubatud arv krundil (1 põhihoone ja 1 abihoone)
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pind krundil (300 m²)
- 5) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast (elamul ja abihoonel)

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi Pos.nr.	pindala M ²	krundi kasutamise sihtotstarve	hoonete suurim lubatud arv krundil	hoonete suurim lub.ehitusalune pind krundil(m ²)	hoonete suurim lub. kõrgus maapinnast(m)	
					elamu	abihoone
Pos.1	1613	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	300	8	5
Pos.2	1613	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	300	8	5

*Majandus-ja kommunikatsiooniministri 26.nov.2002 määruse nr10 *Ehitiste kasutamise otsustarvete loetelu järgi*

Planeeringuga on ette antud:

- nõue suurima ehitusaluse pinna suhtes krundil kuni 300 m²,
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast – elamu harja kõrgus maksimaalselt 8 m ja abihoonetel 5 m,
- elamu põhimahu minimaalne kõrgus maapinnast- 6,5 m,
- lubatud ei ole kaksikelamud, korterelamud ega ridaelamud

Ehitusõigused on esitatud lisaks tabelile planeeritavate kruntide juures planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Tähelepanu tuleb juhtida ka asjaolule, et väikeelamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ainult ühe elamu ehitamine.

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4) on määratletud hoonestusalad, so.alad, mille piires võib rajada krundil ehitusõigusega määratud hooneid. Planeeringujoonisele kantud suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju.

Põhijoonisel on kujutatud ka kohustuslikud katuseharja suunad (üldjuhul paralleelsed teega) ja juurdepääsukohad planeeritavatele kruntidele.

Hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Arvestades teisi kontaktvööndis olevaid ja ehitavaid hooneid, on hoonele krundil POS 1 ette antud **kohustuslik ehitusjoon -9m krundi servast**. Reeglina ühtib ehitusjoon hoonestusala piiriga, mis määrab nõude, et hoone põhimassi ei püstitataks ettepoole ehitusjoonest (väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamise keelatud!), küll aga on lubatud ehitada hooneid tavalisest ehitusjoonest tahapoole.

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Seni on Pärnaõie maaüksust teenindanud tupikuga lõppev Pärnaõie Tee planeeringuala idaküljes, ühendus riigiteega on tagatud planeeringuala põhjaosas kulgeva 8-meetrise vallatee kaudu. Perspektiivis (liiklusintensiivsuse tõustes) on kavas põhjaosas kulgeva vallatee laiendamine, mis kajastub põhijoonisel, kus on esitatud ka Pärnaõie Tee ristlõige.

Parkimine lahendatakse elamukruntidel krundisisiselt, arvestades krundi kohta orienteeruvalt 2-3 parkimiskohta. Parklate ja tee katend lahendada selliselt, et oleks tagatud sademevee imbumine pinnasesse, (immutatav sademevesi peab vastama pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele), soovitatav tolmuvaba (kruus, asfalt) kate.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev haljastus (pärnad) kulgeb vallatee ääres Pärnaõie kinistu põhjapiiris. Oskuslik puuvõra kujundamine, samuti uute puude istutamine vallatee serva tagavad atraktiivse teeäärse kõrghaljastuse.

Planeeringuga ei seata nõuet olemasoleva haljastuse likvideerimiseks, küll aga soovitatakse krundi pindalast haljastada mitte vähem kui 60%. Madalhaljastusena on soovitatav kasutada hekki nii kruntide piiretena kui ka uue rajatava tee ääristusena. Samuti võib krundipiiretena kasutada statsionaarset piirdeaeda - PVC kattega metallvõrkaeda, mille kõrgus jääb vahemikku 1,2-1,5 meetrit. Piirded rajada krundi piirile, peavad olema avaustega .

Võimalik on aia dubleerimine madalakasvulise (kõrgus maksimaalselt 1,5 m kõrguse) hekiga.

Körghaljastuse paiknemise võib lahendada edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomanike soovile iseseisvate haljastusprojektidega.

Vertikaalplaneerimine on ette nähtud teede osas. Maapinna tõstmine võimaldab tagada sademevee ärajuhtimise.

5.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr.315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*, mille järgi hoone-tevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kui aga kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3 – tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

5.9.1. Olemasolev olukord

Antud hetkel kulgeb Pärnaõie tee all 0,4 kV elektri madalpingekaabel, muud trassid puuduvad Põhijoonis tehnovõrkudega (joonis 4) on aluseks planeeringuala edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Nimetatud joonisele kantud tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad täpsustatakse konkreetsete projektidega.

5.9.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse kavandamisel on lähtutud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilistest tingimustest nr 52984, mis oli aluseks 2004.a. koostatud Pärnaõie maaiüksuse detailplaneeringule.

Antud ala detailplaneeringu objektide elektrivarustus on nähtud ette olemasoleva „Müta“ 15/0,4 kV alajaama baasil 0,4kV kaabelliinidega.

Planeeritavate kinnistute elektrivarustuseks nähakse ette 0,4 kV maakaabli trassid, liitumine toimub olemasolevast liitumiskilbist. Liitumiskilpidele ja elektriliinile peab jääma vaba juurdepääs. Liitumiskilpidest elamuteni planeeritakse toiteliinid maakaabliga (tarbija oma).

5.9.3. Veevarustus ning tuletõrjese

Vee tarbimise normid on keskkonnaministeerium kinnitanud 28.sept. 1993.a. määrusega nr 24, millest lähtudes on planeeringuala kinnistutele planeeritud 2 elamukrundi keskmine ööpäevane summaarne veetarve ca 1,2 m³ ööpäevas (2 x 4 x 0,15 –arvestades, et ühe majapidamise kohta tuleb keskmiselt 4 inimest ja ühe inimese veetarbimine on 150 l/ööpäevas).

Veevarustuse planeerimisel tihedama asustusega aladel on soovitatav kasutada ühisveevärki, millel on üksikute salvkaevudega võrreldes teatud rida eeliseid:

- Ühise puurkaevu olemasolu korral on väiksem oht põhjavee reostamiseks;
- Ühise puurkaevu rajamine ja hooldamine on majanduslikult kasulik;

Kuna naabruses paiknevale planeeringualale (Õunaia, Aleksandri jt. kinnistute planeering -DP-30) on ette nähtud rajada puurkaev, reoveepumpla, veetorustik ja kanalisatsioonitorustik, on ka antud kinnistu jagamisel tekkivate kruntide omanikel võimalus liituda veevärgiga.

Tuletõrjevett saab hankida naabruses asuva Mölla tee äärde paigaldatavatest veemahutitest, mis jäävad ca 200m raadiusesse planeeringualast.

Nõue on: Mahutis peab vee kogus vastama igal aastaajal igasuguste ilmastikutingimustega tagatava tule-kustutuseks vajaliku arvutusvooluhulgaga - välistuletõrjeks kuni 2 -korruselise hoonestuse puhul kuni 10 l/s hoone kohta, mahuti suurus mitte alla 72 m³) ning olema kättesaadav kõigi planeeringuala kruntide omanikele (paiknema tee ääres).

5.9.4. Olmereovee ja sademevee kanaliseerimine

Kanaliseeritava reovee hulk on võrdne kasutatava vee hulgaga, s.o.ca 1,2 m³ ööpäevas.

Väikestele kinnistutele, mille pindala jääb vahemikku 2000-2500 m² vahemikku, ei saa keskkonnakaitse aspekte arvestades rajada omapuhasteid. Ajutiste lahendustena on lubatud kogumiskaevud.

Nagu eelpool mainitud (pt-5.9.3) on kavas piirkonnas kanalisatsiooniküsimus lahendada ühisvõrgu kaudu.

Reoveekanalisatsioon kruntidelt planeeritakse isevoolsena, planeeritud pumplast naaberkiinnistul suundub reovesi survekanalisatsiooni torustiku läbi idasuunas, ühinedes Tartu-Jõgeva-Aravete maantee äärde paigaldatava ühiskanalisatsiooni torustikuga.

Planeeringuala kinnistute omanikel on kohustus liituda väljaehitatud ühiskanalisatsiooni- ja veevarustusvõrguga.

Planeeringualale sademeveesüsteeme kavandatud pole. Sademevesi on ette nähtud immutada krundisisesealt. Osaliselt imbub sademevesi sõidutee ääres paiknevale haljasribale ja kraavi. Lubamatu on vee suunamine naaberkruntidele. Parklate ja sõidutee puhul kasutada sademevett läbilaskvaid materjale (killustik, kruus).

5.9.5. Sidevarustus

Planeeringuala läheduses puuduvad väljaehitatud sideliinid (sideliin on rajatud Tartu-Jõgeva mnt. äärde). Tulevikus (sideliinide väljaehitamise korral) toimub liitumine ja ühenduste projek-

teerimine vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele. Esialgu lahendatakse sidevarustus mobiilside baasil.

5.9.6. Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteallikad on elektri-, vedel- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Trass	Planeeringujärgne planeeringualal (jm)
Madalpingekaabel	18
isevoolne kanalisatsioonitoru	40
veetoru	40

5.10. Keskkonnaningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Jäätmekäitlus

Planeeringualal ei asu ega ei planeerita keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi, mistõttu detailplaneeringu põhilahenduse realiseerimisega ei kaasne olulisi muutusi valgus-, soojus- ega kiirgusrežiimis. Müra-, vee- ja õhusaaste jäävad eeldatavalt lubatavatesse piiridesse.

Keskkonnakaitse abinõud on planeeritava alal järgmised:

- kaanetatud konteineri(te) paigaldamine eraldi igale krundile olmejäätmete kogumiseks. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele, olmejäätmete vedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte
- reoveepuhastussüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine
- uue haljastuse rajamine krundile

5.11. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsepiiri täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks. Vajadus puudub

5.12. Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Vajadus puudub

5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

- lubatud korruselisus-elamutel kuni 2, abihoonetel 1
- vundamendi sokli kõrgus planeerida hoonetele maapinnast 30-50 cm
- kahepoolne katusekalle lubatud vahemikus 25-40°
- harjajoone suund on valdavalt paralleelne (valla)teega,
- katusekatte materjal plekk või soomusruberoid (oleneb hoone projektist),
- katuse tüüp- viilkatus või kelpkatus
- Välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada kivi, puitu ja krohvi ning nende kombinatsioon, mis sobiks hästi kokku ümbritseva keskkonnaga;

Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder, värvkatteta plekk jmt) kasutamine.

Keelatud on palkmaja püstitamine.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Vajadus puudub.

5.15. Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub

5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

Vastavalt Eesti standardile *EVS 809- 1: 2002* on antud planeeringu puhul reaalne kasutada naabrusvalvet. Sotsiaalse kontrolli tagamiseks on soovitatav jätta kruntidele avatud vaade naaberkruntidelt, elumajade jälgitavus on äärmiselt oluline. Lisaks on vajalik järgida järgmisi meetmeid:

- lisajuurdepääsude vältimine kruntidele (selgelt eristatavad juurdepääsud)
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid)

5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Vajadus puudub

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuala tehnovõrkude rajamine ja hooldus toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

Juhul, kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdajate poolt.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Tartu vallavalitsuse vastava ala spetsialistiga, ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st. registreeritud majandustegevuse registris).

Kasutuslubasid hoonetele ei väljastata enne, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja –rajatised.

Tartu-Jõgeva mnt.äärde ühiskanalisatsiooni võrgu väljaehitamisel on krundiomanikel kohustus võrguga liituda.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega ning koostöös naaberkruntide omanike ja valdajatega.

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

**ADRESSIDE ETTEPANEK
PLANEERINGUALA KRUNTIDELE**

Ettepanek on nimetada PÄRNAÕIE maaüksuse detailplaneeringu alusel moodustunud uued krundid järgnevalt:

pos 1 Müta tee 11
pos 2 Pärnaõie tee 5

Sarapuu Müta tee 9
Pähkli Pärnaõie tee 1
Tammelehe Pärnaõie tee 4