

Töö nr: DP -14-2006

KÕRVEKÜLA ALEVIKUS ASUVA SUUR-KUBJA TN 1  
MAAÜKSUSE (KÜ TUNNUS 79403:002:0290) JA  
LÄHIALA DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik	Marvi Investeeringud OÜ
OÜ Brom juhataja	Aapo Neemre
Planeerija	Jane Asper

Tartu 2006

## SISUKORD

SELETUSKIRI .....	5
1. SISSEJUHATUS .....	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus .....	5
1.2. Planeeringu eesmärk .....	5
1.3. Planeeritava ala 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 isikute andmed .....	6
1.7. Planeeringu koostaja andmed .....	6
1.8. Kirjavahetus .....	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	7
2.1. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed .....	7
2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal .....	8
3. PLANEERINGU LAHENDUS .....	9
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	9
3.2. Krundi ehitusõigus .....	9
3.3. Ehitistevahelised kujad .....	10
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	10
3.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	10
3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	11
3.7. Tehnovõrgud .....	12
3.7.1. Veevarustus, kanalisatsioon, sadeveekanaliseerimine ja tuleõrje veevarustus .....	12
3.7.2. Elektrivarustus, välisvalgustus ja tänavavalgustus .....	13
3.7.3. Sidevarustus .....	13
3.7.4. Gaasivarustus .....	13
3.7.5. Soojavarustus .....	13
3.8. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine .....	14
3.9. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus .....	14
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	15
3.11. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks .....	15
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 1:10000 .....	19
2. Olemasolev olukord M 1:1000 .....	20
3. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed M 1:2000 .....	21
4. Planeeringu põhijoonis M 1:1000 .....	22
5. Tehnovõrkude planeering M 1:1000 .....	23
6. Illustratiivne joonis .....	24
7. Piirete võimalikud lahendusvariandid .....	25
8. Piirete võimalikud lahendusvariandid .....	26
LISAD: .....	27
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta .....	28
2. Detailplaneeringu lähteülesanne .....	29
3. Väljavõte ajalehest Postimees (detailplaneeringu algatamine) .....	37
4. Tartu Vallavalitsuse kiri Marvi Investeeringud OÜ-le .....	38
5. Tartu Vallavalitsuse kiri Tartu Maavalitusele .....	39
6. Tartu Maavalituse kooskõlastuste määramine detailplaneeringule .....	40
7. Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus .....	41
8. Eesti Energia AS tehnilised tingimused detailplaneeringuks .....	42
9. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta .....	44

10. Valjavõte ajalehest Postimees (detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine)	45
11. Tartu Vallavalituse korraldus detailplaneeringu avaliku arutelu korraldamise kohta	46
12. Väljavõte ajalehest Postimees (detailplaneeringu avaliku arutelu korraldamine)	47
13. Kokkuvõte nõupidamisest teemal: Suur-Kubja tn 1 DP ala juurdepääs	48
14. Eesti Veeprojekti kiri	49
15. Endel Raidma kiri	52
16. Margus Sülluste kiri	53
17. Indrek Oll'i kiri	54
18. Vastuväide detailplaneeringule	55
19. Olga Järve kiri	56
20. Marvi Investeeringute kiri Tartu Vallavalitusele	58
21. Tartu Vallavalituse kiri Tõnu Kalja'le	59
22. Tartu Vallavalituse kiri Tarmo Närp'ile	60
23. Tartu Vallavalituse kiri Ülle Karp'ile	61
24. Tartu Vallavalituse kiri Krista Reinhold'ile	62
25. Tartu Vallavalituse kiri Aire Pärn'ale	63
26. Tartu Vallavalituse kiri Indrek Karp'ile	64
27. Tartu Vallavalituse kiri Priit Tamm'ele	65
28. Tartu Vallavalituse kiri Endel Raidma'le	66
29. Tartu Vallavalituse kiri aadressile <a href="mailto:raigo@bpk.ee">raigo@bpk.ee</a>	67
30. Tartu Vallavalituse kiri aadressile <a href="mailto:indrek@inmarx.ee">indrek@inmarx.ee</a>	68
31. Tartu Vallavalituse kiri aadressile <a href="mailto:max@gennet.ee">max@gennet.ee</a>	69
32. Tartu Vallavalituse kiri Toomas Kooskora'le OÜ Veeprojekt	70
33. Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll 28.12.2006	71
34. Detailplaneeringu avaliku arutelu osavõtjate nimekiri	72
35. Arutelu juurdepääsutee küsimuse suhtes	73
36. Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll 04.01.2007	74
37. Detailplaneeringu avaliku arutelu osavõtjate nimekiri	75
38. Kirjavahetus Egle Klaassen'i kiri Priit Tamm'e vahel	76
39. Eesti Veeprojekti kiri Tartu Vallavalitusele	81
40. Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll 30.01.2007	82
41. Detailplaneeringu avaliku arutelu osavõtjate nimekiri	83
42. Tartu Vallavalituse kiri aadressile <a href="mailto:raigo@bpk.ee">raigo@bpk.ee</a>	84
43. Tartu Vallavalituse kiri aadressile <a href="mailto:indrek@inmarx.ee">indrek@inmarx.ee</a>	85
44. Tartu Vallavalituse kiri <a href="mailto:max@gennet.ee">max@gennet.ee</a>	86
45. Tartu Vallavalituse kiri	87
46. Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll 08.02.2007	91
47. Detailplaneeringu avaliku arutelu osavõtjate nimekiri	92
48. Eesti Veeprojekti kiri Tartu Vallavalitusele	93
49. Tartu Vallavalituse kiri	97
50. Tartu Vallavalituse kiri aadressile <a href="mailto:raigo@bpk.ee">raigo@bpk.ee</a>	98
51. Tartu Vallavalituse kutse arutelule	99
52. Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll 28.02.2007	100
53. Detailplaneeringu avaliku arutelu osavõtjate nimekiri	101
54. Eesti Veeprojekti kiri Tartu Vallavalitusele	102
55. Tartu Vallavalituse korraldus detailplaneeringu esitamine järelvalve teostajale kohta	104
56. Väljavõte ajalehest Postimees (detailplaneeringu esitamine järelvalve teostajale)	105
57. Tartu Maavalituse kiri	106
58. Detailplaneeringu arutelu 13.04.2007	107
59. Tartu Maavalituse järelvalve teostamine	108
60. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus tehtud, arvestamata jäetud ettepanekute arutelu Tartu Maavalituses 11.04.2007	109
61. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus tehtud, arvestamata jäetud ettepanekute arutelu protokoll	110
62. Tartu Vallavalituse korraldus detailplaneeringu kehtestamise kohta	111
63. Väljavõte ajalehest Postimees (detailplaneeringu kehtestamine)	112

---

## SELETUSKIRI

## SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Suur-Kubja tn 1 maaüksuse omaniku OÜ Marvi Investeeringud esindaja Marika Karu. Algatamise taotlus nr. DP 14 laekus 14.02.2006.a.

#### 1.2. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on jagada maaüksus kruntideks, määrata kruntidele ehitusõigused elamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks ja anda lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala pindala on ca 7,5 ha. Lisaks Suur-Kubja tn 1 maaüksusele jääb planeeringualasse maaüksusega edelast ja lõunast külgnevate teede maa-ala.

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

- Suur-Kubja tn 1, kü tunnus 79403:002:0290, (Tartu maakond, Tartu vald, Tila küla) omanik Marvi Investeeringud OÜ; pindala 7,19 ha, maakasutuse sihtotstarve - 100% sotsiaalmaa.

#### 1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

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

- Kinnistu M 222564 Kubja-Hansu detailplaneering (kehtestatud 16.04.2003.a. Tartu Vallavolikogu otsusega nr 15).

Kehtiv planeering muutub peale sama liigi planeeringu kehtestamist samale alale kehtetuks.

- Lombi külas ja Kõrveküla alevikus asuvate Kalja, Teekalja, Väikekalja ja Vana-Kubja maaüksuste detailplaneering (algatatud 14.12.2005.a. Tartu Vallavalituse korraldusega nr 539).

### 1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Planeeringuala geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 16.-19.06.2002 a. AS Brom Maamõõtmine poolt (litsentsi nr EE-1720-08.05.1999.a. ), töö nr. T-15.

### 1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isikute andmed

Planeeringu koostamisest huvitatud isik : Marvi Investeeringud OÜ  
Reg. kood: 11173689  
Aadress: K.E von Baeri tn 2, Tartu  
Esindaja: Marika Karu  
Telefon: 51 85 411

### 1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: OÜ Brom Planeeringud  
Aadress: Võru 3, 50111 Tartu  
Reg. kood: 10009077  
Tel: 7 427 185  
Faks: 7 331 042  
E-mail: bromm@hot.ee

### 1.8. Kirjavahetus

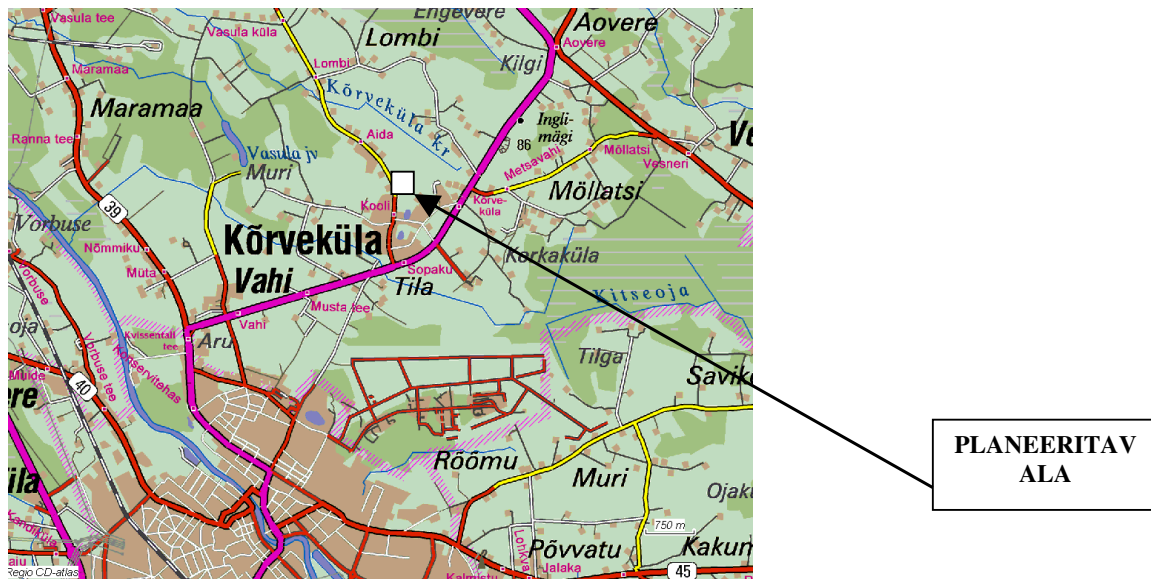
Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikute vahel on toodud planeeringu lisas.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Kõrveküla alevikus ca 3,5 km kaugusel Tartu linna piirist. Planeeringualale juurdepääs Kõrveküla-Lähte maanteelt läbi Vana-Kubja maaüksuse (detailplaneering algatatud 14.12.2005.a. Tartu Vallavalituse korraldusega nr 539).

Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu maakonnas, Tartu vallas, Kõrveküla alevikus.



Olemasolevad, varemplaneeritud ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 3 (vt. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

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

Planeeringualast lõuna- ja edelapoole jääb Kinnistu M 222564 Kubja-Hansu detailplaneeringuga planeeritud ala. Nimetatud detailplaneeringutega on väikeelamukruntide

hoonestatavate alade asukohad määratud kinnistu tänavaga piirnevasse ossa ja minimaalselt 7 meetrit esipiirist. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Kruntidele on lubatud ehitada 1+katusekorrusega hooneid, lubatud ehitiste arv krundil on kuni 2 (üks elamu ja üks abihoone). 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 plekk- ja plastikmaterjale või neid imiteerivaid materjale.

Läänest ja põhjast piirneb planeeringuala Lombi külas ja Kõrveküla alevikus asuvate Kalja, Teekalja, Väikekalja ja Vana-Kubja maaüksuste detailplaneeringualaga (algatatud 14.12.2005.a. Tartu Vallavalituse korraldusega nr 539).

Käesoleva detailplaneeringuga arendatakse kasutusest välja jäänud põllumaa üheks terviklikuks elumupiirkonnaks. Detailplaneeringuga on kavandatud aedlinnatüüpi elamurajoon. Detailplaneering arvestab lähiümbruses olevaid hooneid ja Kubja-Hansu kinnistu detailplaneeringuga kavandatud hoonete tüüpe ja mahte.

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

Planeeritava ala pindala on ca 7,5 ha. Suur-Kubja tn 1 maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on sotsiaalmaa. Lisaks jääb planeeringualasse Suur-Kubja tn 1 maaüksusega edelast ja lõunast külgnevate teede maa-ala.

Idast piirneb planeeringuala Vana-Kubja (maatulundusmaa), loodest Väikekalja (maatulundusmaa) põhjast Teekalja (maatulundusmaa), kirdest Vana-Kubja (maatulundusmaa) ja Põllu (maatulundusmaa) maaüksusega. Lõunast piirneb planeeringuala Kubja põik 1 (väikeelamumaa), Kubja põik 3 (väikeelamumaa), Kubja põik 5 (väikeelamumaa), Kubja-Hansu (üldmaa), Suur-Kubja tn 3 (väikeelamumaa), Suur-Kubja tn 5 (väikeelamumaa), Suur-Kubja tn 7 (väikeelamumaa) ja Suur-Kubja tn 9 (väikeelamumaa) maaüksusega. Edelast piirneb planeeringuala Väike-Kubja (transpordimaa) maaüksusega. Naaberkruntide pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud joonisel 2 (vt. Olemasolev olukord).

Reljeef langeb planeeringualal loodesuunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad 52.65 – 58.79 vahemikku. Planeeritav ala on kasutusest välja jäänud põllumaa. Käsitletaval alal on drenaažkuivendus. Planeeringuala piirneb põhjast ja läänest kraaviga, mille kaitsevöönd on 1 meeter, planeeringuala põhjatipus on eesvoolu kaitsevöönd 25 meetrit.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 2.



### 3. PLANEERINGU LAHENDUS

#### 3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesolev planeering näeb ette planeeringuala jaotamise 31 väikeelamumaa, 3 korruselamumaa, 4 transpordimaa, üheks jäätmehoidla maa (pumpila) ja üheks üldmaa sihtotstarbega krundiks. Andmed planeeritavate kruntide kohta ja kruntide piirid on ära toodud joonisel 4 (vt. Planeeringu põhijoonis).

#### 3.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga nähakse ette uushoonestusalad

- 1) kruntidel positsiooninumbritega 1-22 ja 27-35 üksikelamute ((kood 11101) ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2005. määrus nr. 10), abihoonete (kood 12744) ning
- 2) kruntidel positsiooninumbritega 23, 24, ja 26 kolme ja enama korteriga elamu (kood 11220) ehitamiseks.

Põhihoone ja abihoone jaoks on näidatud hoonestusalad (vt. Planeeringu põhijoonis). Väikeelamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ühe elamu ehitamine ja korruselamumaa sihtotstarbega krundile kahe elamu ehitamine. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, välja arvatud korruselamumaa sihtotstarbega krundid, kuhu võib ehitada väljapoole hoonestusala prügimaja. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Detailplaneeringuga on määratud elamule kohustuslik ehitusjoon 10 meetri kaugusele esipiirist (vt. Planeeringu põhijoonis) ja elamu katuseharja joon peab paiknema ehitusjoonega paralleelselt. Kruntidel positsiooninumbritega 23 ja 24 pole kohustuslikku ehitusjoont määratud. Tänavapoolt vaadates ei tohi abihoone paikneda eespool peahoonet. Kruntide ehitusõigusega (vt. tabel Planeeringu põhijoonisel) on määratud: krundi planeeritud pindala; planeeritud sihtotstarve; hoonete suurim lubatud arv krundil; hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; elamu lubatud korruselisus ja abihoone lubatud korruselisus; elamu suurim lubatud kõrgus maapinnast ja abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast; elamu suurim ja vähim lubatud absoluutkõrgus; abihoone suurim ja vähim lubatud absoluutkõrgus; lubatud katusekalde vahemik elamul ja lubatud katusekalde vahemik abihoonel.

Planeeringu põhijoonisel tabelis 'Andmed planeeritavate kruntide kohta' on ära toodud, millistest kruntidest uued krundid moodustatakse, osade suurused ja osade senine sihtotstarve.

### 3.3. Ehitistevahelised kujud

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" on planeeritavatel ehitistel I kasutusviis – üksikelamu ja kolme ja enama korteriga elamu.

Detailplaneeringualal lubatud hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamute ja abihoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Kortere lamute lubatud hoone madalaim tulepüsivusklass on TP1. 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>	kortere lamul 3 (2+katusekorrus), üksikelamul 2 (1+katusekorrus) ja abihoonel 1
<b>Lubatud korterite arv kortere lamul</b>	Kruntidel positsiooninumbritega 23 ja 24 –max 10 korterit hoone kohta ja krundil positsiooninumbri 26 – max 12 korterit hoone kohta
<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 kelpkatuse, Bituumenkatusematerjalid, katuseplekk ja –kivid Keelatud on kasutada kiviimitatsiooniga katuseplekki.
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	10 meetrit esipiirist Kruntidel positsiooninumbritega 23 ja 24 pole kohustuslikku ehitusjoont määratud
<b>+/- 0,00</b>	Vt. Planeeringu põhijoonis

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

Planeeringuala keskossa on kavandatud ringtee, kuhu suunduvad ida-, lõuna-, lääne- ja kirdesuunast teed. Planeeringuala teedelahenduses on arvestatud Kubja-Hansu detailplaneeringus antud teedelahendustega. Planeeringuala piirneb Väike-Kubja teega, mida on laiendatud käesoleva planeeringuga detailplaneeringuala osas 3 meetrit. Viimati mainitud ala on kavandatud kõnniteeks.

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

Esialgseks sõidu- ja kõnnitee katteks on killustik. Hiljem, kui elumuala on enamjaolt välja ehitatud, on soovitatav sõidu- ja kõnnitee kas asfalteerida või katta kõnnitee sillutiskividega.

Krundid positsiooninumbritega 36, 37, 38 ja 39 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ja on kavandatud avalikku kasutusse jäävate aladena, millede avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel. Tee kaitsevööndiks on detailplaneeringuga määratud 2 meetrit, tee maa-ala piirist (punastest joontest). Detailplaneeringu Tehnovõrkude planeeringul (vt joonis 6) on antud tee maa-ala ristprofiil.

Planeeringuga on määratud igal krundil külg kust toimub juurdepääs tee maa-alalt, kruntide teistest külgedest on väljasõitude rajamine keelatud. Parkimine lahendatakse krundisiseseelt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismääradele: eramule 2...3 parklakohta. Täpsed autode parkimise asukohad krundil näidatakse ehitusprojektis. Korterelamutel on näidatud parklate asukoht ja parkimislahendus. Ühe korteri kohta on arvutatud 1,4 parkimiskohta.

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

Planeeringuala idaossa on planeeritud lastemänguväljakuga haljasala, mis kujundatakse pargialaks. Kruunt positsiooninumbri 25 on ette nähtud avalikult kasutatavaks alaks. Sõiduteede kõrvale on ette nähtud 3,5 meetri laiune haljasvöönd, kuhu istutatakse allée.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

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

- haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- heitlehiseid ja igihaljaid puid ja põõsaid tuleb istutada suhtearvuga vähemalt 5/1;
- peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma väikeelamumaa sihtotstarbega krundil vähemalt 50% ja korruselamumaa sihtotstarbega krundil vähemalt 30 % üldpindalast.

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

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

Tabel 2. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

<b>Piirete tüübid/materjal</b>	Esipiire hõre horisontaalse laudisega puitaed, mis võib olla ka metall- või kivipostidega kombineeritud; Naabritevaheline -võrkaed hekkidega kombineeritult või puitpiire. Lubamatud on metall-, betoon- või plekkpiirded.
<b>Lubatud kõrgus</b>	maksimaalse kõrgusega kuni 1,5 m.

Puitpiirete võimalikud lahendusvariandid on antud skeemidena. (vt joonis Piirete võimalikud lahendusvariandid lk. 26-27).

### 3.7. Tehnovõrgud

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

Detailplaneeringu tehnovõrkude planeeringul (vt joonis 5) on näidatud planeeritud tehnovõrgud.

Planeeringuala kruntide teenendamiseks ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustik. Rajatud vee- ja kanalisatsioonitorustik ühendatakse tehnovõrkudega, mis on välja ehitatud vastavalt "Kõrveküla ja Tartu linna vahelise vee ja survekanalisatsiooni trassi" projektile (nr. TA – 043 02).

Planeeritav veetarbimine igale planeeritava alasse jääva elamukrundi kohta on 0,5 m<sup>3</sup>/d ja kogu planeeringualal kokku koos korterelamutega on planeeritav veetarbimine ca 41 m<sup>3</sup>/d.

Planeeritav reoveehulk planeeritavasse alasse jääva elamukrundi kohta on 0,5 m<sup>3</sup>/d ja planeeritav arvutuslik reoveehulk kogu alale on ca 41 m<sup>3</sup>/d.

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

Planeeritud teealale on kavandatud sadeveetorustik ja sadevesi juhitakse planeeritava ala põhja- ja loodeosas paiknevatesse olemasolevatesse kraavidesse. Krundidel positsiooninumbritega 19 ja 31-35 ei ole kohustust säilitada krundiga piirnevat olemasoleva kraavi, kraavi võib asendada torudrenaažiga. Juhul kui kraav säilitatakse on kraavi kaitsevöönd on 1 meeter kraavi kaldast. Kruntidele 28-30 ulatub eesvoolu kaitsevöönd, mis on 25 meetrit (täpsemalt vt Planeeringu põhijoonis) ja kraavi likvideerida ei tohi.

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

Tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi saadakse veetorustikule planeeritud tuletõrjehüdrantidest.

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

Detailplaneeringu objektide elektrivarustus on planeeritud krundile positsiooninumbriga 25 kavandatud komplektalajaamast 0,4kV kaabelliinidega. Liitumispunktid (möötekilbid) on ette nähtud planeeritavate tänavate äärde kinnistute piiridele arvestusega üks möötekilp 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 ja Tehnovõrkude planeeringus on näidatud tänavavalgustite asukohad.

### **3.7.3. Sidevarustus**

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

### **3.7.4. Gaasivarustus**

Planeeringuga nähakse ette sõidutee kõrvale gaasitorustik.

### **3.7.5. Soojavarustus**

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

Tehnovõrkude torustikud on seotud Kinnistu M 222564 Kubja-Hansu detailplaneeringu lahendustega.

Torustike asukohad on näidatud (joonis 5) tehnovõrkude planeeringul ning tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnorajatis	Olemasoleva trassi ligikaudne pikkus, (m)	Rajatava trassi ligikaudne pikkus, (m)
Veetorustik	-	ca 920
Isevoolne kanalisatsioonitorustik	-	ca 1030
Madalpinge elektrikaabel	-	ca 900
Kõrgepinge elektrikaabel	-	ca 385
Tänavavalgustuskaabel	-	ca 1070
Sadeveetorustik	-	ca 1065
Drenaažitorustik	-	ca 57
Gaasitorustik	-	ca 905

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 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. Korruselamumaa sihtotstarbega kruntidel ehitada välja, soovitatavalt mitme krundile peale üks, pügimaja.

### 3.9. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus

Planeeritavale alale on vajadus seada servituudid ja kitsendused. Servituutide seadmise vajadused on ära toodu planeeringu joonisel 4 (vt. Planeeringu põhijoonis).

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

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

Kuritegevuseriskide vähendamiseks tuleb tagada tänava korralik valgustus. Lisaks on sotsiaalse kontrolli loomiseks soovitatav avada kruntidele vaade nii naaberkruntidelt kui ka tänavaalalt, samuti luua hoonele selgelt eristatav juurdepääs. Kurjategijate tungimist kruntidele takistavad planeeritud piirded ja tungimist hoonetesse tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid ja lukustatud siseruumid. Soovitatav on 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 projekteerimismäärdele 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**

Detailplaneeringualale ei väljastata Tartu Vallavalitsuse poolt enne hoonete ehituslubasid, kui on olemas uus juurdepääsutee Kõrveküla-Lähte mnt-lt. Arendaja peab tagama, et Suur-Kubja 1 mü-lt ehituse ajal ehitusmasinad ei satuks Väike-Kubja tn-le (paigaldada teetõkked). Detailplaneeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja haljasala ehitab välja planeeritava ala arendaja. Hoonetele ei väljastata Tartu Vallavalitsuse poolt enne kasutuslubasid, 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.





---

## 5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

kuupäev

kooskõlastav asutus

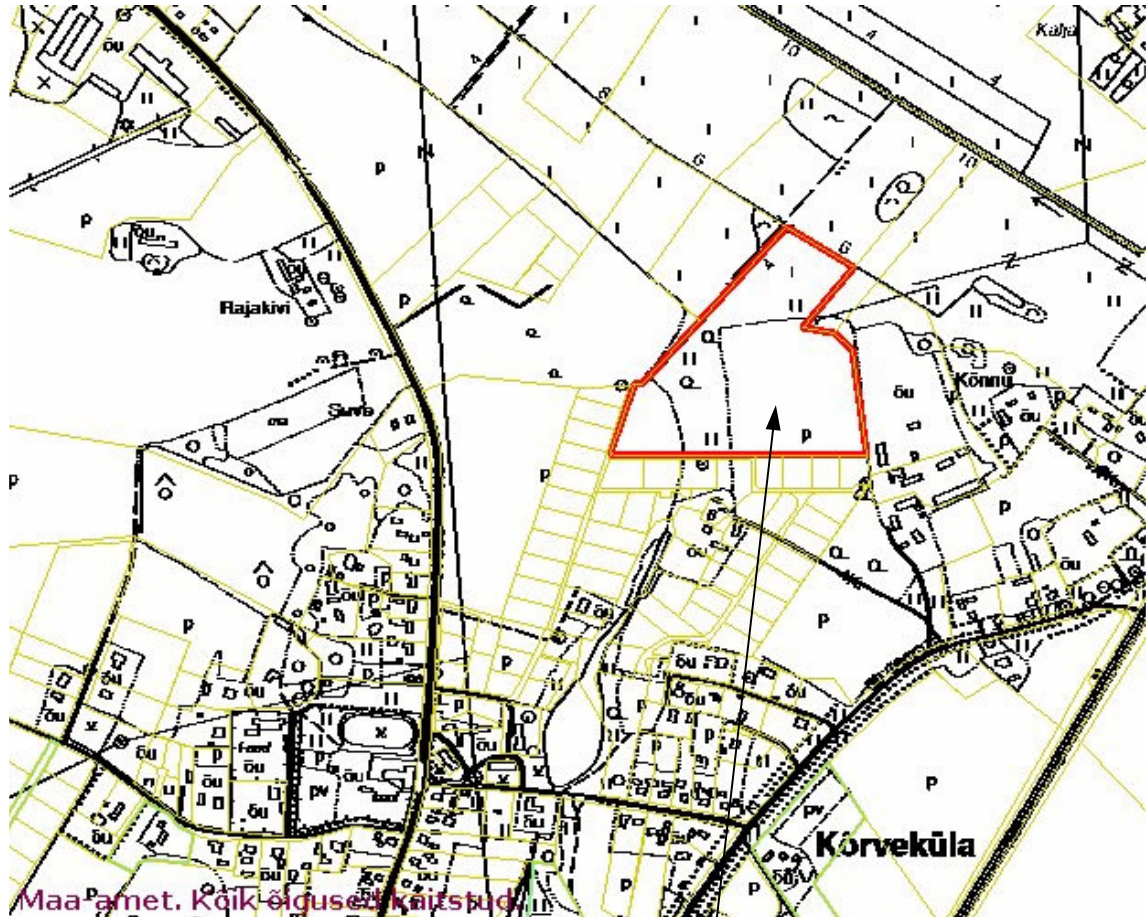
lk

---

## JOONISED

## SITUATSIOONISKEEM

M 1:10 000



PLANEERITAV ALA













## PIIRETE VÕIMALIKUD LAHENDUSVARIANDID



## PIIRETE VÕIMALIKUD LAHENDUSVARIANDID



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

---

LISAD