

Töö nr: 82DP06
Asukoht: Kõrveküla alevik, Tartu vald
Huvitatud isik: Kopikas OÜ

Matto maaüksuse ja lähiala

DETAILPLANEERING

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Maastikuarhitekt -
planeerija

/Edgar Kaare/

PLANEERINGU KOOSSEIS

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1	<i>Arvestamisele kuuluvad materjalid</i>	<i>3</i>
3	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	3
3.1	<i>Alusplaan</i>	<i>3</i>
3.2	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus</i>	<i>3</i>
3.3	<i>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....</i>	<i>4</i>
3.4	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus.....</i>	<i>5</i>
3.5	<i>Arhitektuurinõuded ehitistele</i>	<i>6</i>
3.6	<i>Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....</i>	<i>8</i>
3.7	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....</i>	<i>9</i>
3.8	<i>Ehitistevahelised kujad</i>	<i>9</i>
3.9	<i>Tehnovõrgud ja rajatised.....</i>	<i>9</i>
3.10	<i>Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....</i>	<i>12</i>
3.11	<i>Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....</i>	<i>12</i>
3.12	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	<i>12</i>
3.13	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....</i>	<i>13</i>
3.14	<i>Planeeringu rakendamise võimalused</i>	<i>13</i>
B	JOONISED.....	14
1	SITUATSIOONISKEEM M 1:10 000	15
2	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED M 1:2 000.....	16
3	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	17
4	PLANEERINGU PÕHIKAART M 1:500	18
5	PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1:500.....	19
6	TEHNOVÕRGUD M 1:500.....	20
7	ILLUSTRATSIOON.....	21
C	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	22
	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	22
	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	23
	TARTUMAA KESKKONNATEENISTUSE KOOSKÕLASTUS	24
D	LISAD.....	27

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu vallas Kõrveküla alevikus asuvat Matto maaüksust ja selle lähiala. Planeeringuala suuruseks on ca 1,5 ha.

Planeeringu eesmärgiks on krundi piiride korrigeerimine ja kruntidele ehitusõiguse määramine korterelamute projekteerimiseks ja ehitamiseks ning lahenduse andmine kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Vallavalitsuse 07.06.2006. a otsus nr 217 ja detailplaneeringu lähteülesanne.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- *Tartumaa maakonnaplaneering;*
- *Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised seosed“;*
- *Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asusustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;*
- *Tartu valla ehitusmäärus;*
- *Tartu valla arengukava;*
- *Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005-2017.*

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Aluskaardiks on võetud AS Elker RMT (litsents nr 382 MA; 210 MA-k) 2006. a. novembris (töö nr Tar-72-GA) mõõdistatud digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu vallas Kõrvekülas Jõhvi – Tartu - Valga põhimaantee läheduses (vt kaart nr 1 ja 2). Planeeringuala hõlmab Matto maaüksust (kat tunnus 79403:002:0471), pindala 4004 m², sihtotstarve väikeelamumaa, omanik Kopikas OÜ (vt kaart nr 3). Lisaks on kaasatud planeeringualasse Matto maaüksusega külgnev 3836 m² suurune Märta Kivimäele kuuluv elamumaa sihtotstarbega Kivimäe maaüksus (kat tunnus 79403:002:0728), millest planeeringualasse jääb ca 850 m² ning OÜ Tartu Valla

Kommunaalile kuuluv 3305 m² suurune ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega Sopaku maaüksus (kat tunnus 79403:002:0097). Lisaks nimetatule lahendatakse planeeringuga omandisse vormistamata maa-aladel lõunasse jääv (ca 4817 m² suurune) osa ning põhja suunda sopina planeeringualasse jääv (ca 659 m² suurune) osa.

Planeeringualast põhja jääb E.R.H.E.S. elekter ärimaa sihtotstarbega kinnistu (kat tunnus 79403:002:0671), Männiku väikeelamumaa sihtotstarbega kinnistu (kat tunnus 79403:002:0099) ja osa Kivimäe elamumaana kasutuses olevast maaüksusest (kat tunnus 79403:002:0728). Idast piirneb käsitletav maa-ala tootmishoonete maana registreeritud Männi kinnistu (kat tunnus 79403:002:0305) ja ärimaa sihtotstarbeliste Käki (kat tunnus 79403:002:0621) ja Keere 2 (kat tunnus 79403:002:0603) maaüksustega. Männi maaüksuse ja planeeringuala reformimata riigimaa vahele jääb eraldi välja krundituna tootmishoonete maa sihtotstarbega Akma alajaama maaüksus (kat tunnus 79403:002:0057). Planeeringuala lõunapiirile ja edela suunda jääb reformimata riigimaa ning väikeelamumaa sihtotstarbega Pliidimäe kinnistu (kat tunnus 79403:002:0166). Maa-ala külgneb lääne suunas ühiskondlike hoonete maana Eduardi kinnistu (kat tunnus 79403:002:0098) ning korruselamumaa sihtotstarbelise Pärna tn 2 kinnistuga (79403:002:0228). Planeeringuala loodnurk piirneb omandisse vormistamata maa-alaga.

Juurdepääs planeeringualale toimub Jõhvi – Tartu – Valga maanteelt kulgevalt sõiduteelt, mis möödub käänuga Tartu Vallavalitsuse hoone eest ning lõikub Kõrveküla – Lähte maanteega. Lisaks sellele on juurdepääsud planeeringualale ka alast põhja jäävatelt sopilistelt omandisse vormistamata maa-alade ning idas Männi kinnistult kulgevatelt sõiduteedelt (vt kaart nr 3).

Olemasolevatest ehitistest asuvad planeeringualal Sopaku kinnistul puurkaevu pumbamaja ning põhja osas kaks kehvas seisundis olevat puitehitist. Planeeringualale jääb osaliselt plekist garaaž, mis asub ala loodeosas. Matto maaüksusel asub 1,5 korruseline viilkatusega puidust eluhoone, millest kirde suunda jääb olemasolev kuivkäimla.

Planeeringuala lõunaosas asub korrapärasema kujundusega haljastuslikult väärtuslik õunapuuaed. Ala kesk- ja põhjaosas esineb hooldamata võsastunud lehtpuu puistu ning maa-ala idaosas asuvad valdavalt lehtpuudena vabamas asetuses üksikpuud ning mõningad puudered. Okaspuudest on enamasti kuusk ja lehis ning lehtpuudest kohtab domineerivatena kaskesid, õunapuid ning tammesid. Erilist väärtust omab planeeringuala põhjasopis olev tamme puuderida.

Ala on reljeefilt ühtlase kaldega edela suunas, kus suurimaks kõrgustevaheks on ca 3 m. Planeeringualal paikneb mitmeid olemasolevaid tehnorajatisi (täpsemad kirjeldused vt seletuskirja punkt nr 3.9.1).

Maa-ala on üldjoontes kõrvalkinnistutel asuvate hoonete ning kõrghaljastuse poolt visuaalselt küllaltki suletud. Esteetilisemat vaadet pakub eelkõige ala põhja poolset juurdepääsuteelt poolavatud vaade tehisejärvele ning ala lõunaosas asuv Tartu Vallavalitsuse hoone.

3.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu vallas Kõrvekülas Jõhvi – Tartu - Valga põhimaantee läheduses, mis tagab planeeringualale hea ühenduse Tartu linnaga (kaugus planeeringualast ca 4,3 km). Liikluskorralduslikult esinevad kontaktvööndis enamasti kõvakattega kahesuunalise liiklusega sõiduteed ning intensiivsema liiklusega põhimaanteelt planeeringualale olulist ohtlikku mõju (müra, saaste jm) ei levi. Kõrvekülas puuduvad jalakäijatele ning jalgratturitele sõiduteedest eraldatud kergliiklusteed ning olemasoleva olukorra kohaselt liiguvad jalakäijad ning jalgratturid sõidutee peenral. Planeeritaval ala vahetusse lähedusse jääb Tartu Vallavalitsuse hoone,

kirdesse ca 400 m kaugusele jääb tankla ning põhja suunas ca 650 m kaugusel asub Kõrveküla Põhikool ja lasteaed (vt kaart nr 2). Planeeritavast alast ca 200 m kaugusel idas asub kauplus.

Üldjoontes aedlinnaises asumis on valdavaks hoonestustüübiks 1-2 korruselised välisviimistluselt puitlaudisega individuaalelamud, kuid planeeringuala vahetus läheduses ning põhikooli juures esineb ka 20. sajandi lõpuperioodil tüüplahendusega ehitatud krohvitud välisviimistlusega kolme korruselisi korterelamuid (vt kaart nr 2). Valdavaks katusetüübiks on ca 20-60 kraadise kaldenurgaga eterniitkattega viilkatused. Hooned on enamasti tänavate suhtes perimetraalse paigutusega ja hoonete olemasolev ehitusjoon asub tänavate keskteljest varieeruvalt ca 8-15 m kaugusel.

Kõrveküla kui tiheasula kontaktvööndi maakasutuselt on enamasti tegemist elamumaaga. Põhiline tootmis- ja ärimaa sihtotstarvetega maakasutus on koondunud vallavalitsuse ja kirdes asuva tankla vahelisse piirkonda.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus

Planeeringuga säilitatakse Matto ja Kivimäe maaüksuste krundipiirid. Planeeringualast põhja poole jäävast omandisse vormistamata maa-alast ning Sopaku kinnistu osast moodustatakse avalike teedega transpordimaa kinnistud ja Sopaku maaüksuse ülejäänud osast kavandatakse korruselamumaa, nagu on seda planeeritud otstarbalt ka Matto maaüksus. Käesolevas planeeringus käsitletakse positsioone 1, 3, 4 ja 5 kruntidena. Positsioon 2 on osa Kivimäe kinnistust ning positsioon 6 osa omandisse vormistamata maa-alast. Planeeritavale maa-alale jäävatele kruntidele määratakse uus ehitusõigus ja arhitektuurilised nõuded. Kruntide maakasutus on esitatud tabelis 1.

Tabel 1

Maakasutuse bilanss

<i>planeeritud maa-alad</i>	<i>Matto</i>	<i>Kivimäe (osaliselt)</i>	<i>Sopaku kinnistu (jaotatav)</i>	<i>Omandisse vormistamata maa (osaliselt)</i>	<i>planeeritud krundi pindala kokku</i>	<i>planeeritud krundi sihtotstarve</i>
Krunt positsioon 1	4004 m ²	-	-	-	4004 m ²	100% EK
Positsioon 2 (osa kinnistust Kivimäe kogupindalaga 3836 m ²)	-	847 m ²	-	-	847 m ²	100% EE
Krunt positsioon 3	-	-	2996 m ²	-	2996 m ²	100% EK
Krunt positsioon 4	-	-	309 m ²	-	309 m ²	100% L
Krunt positsioon 5	-	-	-	659 m ²	659 m ²	100% L
Positsioon 6 (osa vormistamata maast kogupindalaga 14 165 m ²)	-	-	-	4817 m ²	4461 m ²	100% Üh
<i>Planeeringu- eelne pindala</i>	4004 m ²	847 m ²	3305 m ²	14 165 m ²		
<i>Planeeringu- eelne sihtotstarve</i>	100% EE	100% E	100% Üh	-		

E – elamumaa 001; EE – väikeelamumaa 0010; EK – korruselamumaa 0011; Üh – ühiskondlike hoonete maa 0050; L – transpordimaa 007 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*).

Kruntide ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

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

Tabel 2

Kruntide ehitusõigus

Planeeritud maa-alad	planeeritud krundi pindala	planeeritud krundi sihtotstarve	hoonete suurim lubatud arv krundil	hooned	hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	hoonete suurim lubatud (suhteline) kõrgus
Krunt positsioon 1	4004 m ²	100% EK	5 (4 põhihoonet ja 1 abihoone)	Põhihoone Abihoone	900 m ² * 15 m ²	11 m 3 m
Positsioon 2 (osa kinnistust Kivimäe kogupindalaga 3836 m ²)	847 m ²	100% EE	Olemasolev	Olemasolev	Olemasolev	Olemasolev
Krunt positsioon 3	2996 m ²	100% EK	3 (2 põhihoonet ja 1 abihoone)	Põhihoone Abihoone	460 m ² * 12 m ²	11 m 3 m
Krunt positsioon 4	309 m ²	100% L	-	-	-	-
Krunt positsioon 5	659 m ²	100% L	-	-	-	-
Positsioon 6 (osa omandisse vormistamata maa-alast kogupindalaga 14 165 m ²)	4817 m ²	100% Üh	olemasolev	olemasolev	olemasolev	olemasolev

E – elamumaa 001; EE – väikeelamumaa 0010; EK – korruselamumaa 0011; Üh – ühiskondlike hoonete maa 0050; L – transpordimaa 007 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused).

* - Põhikaardil (vt kaart nr 4) on toodud hoonete maksimaalsete ehitusaluste pindalade jaotused.

Planeeringualale kavandatakse uus elamupiirkond. Tartu linna kontaktvööndisse ning mõjusfääri jäävale Kõrvekülale on iseloomulik aina intensiivistuv ehitustegevus, mille juures domineerib eelkõige uute elamupiirkondade ning äri- ja tootmismaa kiireloomuline areng. Lähtuvalt planeeritava ala geograafilisest asukohast ning selle funktsionaalsetest seostest on kavandatud tegevus soositav ning sobiv olemasolevasse keskkonda.

Positsioonile nr 1 on lubatud 4 põhihoonet ning üks abihoone ning positsioonile nr 3 on lubatud 2 põhihoonet koos ühe abihoonega. Põhihoone on käsitletav (vastavalt kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 „ehitise kasutamise otstarvete loetelu” 11220 kolme ja enama korteriga korterelamuna ning abihooned on kasutatavad prügikonteinerite varjamiseks. Põhihoonetele on lubatud ühe hoone kohta kuni 7 korterit. Sellise arvestuse kohaselt on kavandatud ka parkimine jm vajalikud arvutused.

Positsioon 4 ja 5 on kavandatud juurepääsuteedeks.

3.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhikaardil (kaart nr 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel

näidatud hoonestusalasse. Kuna planeeringu koostamise ajal puudub maaomanikel täpne kavandatavate hoonete arhitektuuriline lahendus, siis on planeeringulahenduses esitatud võimalikult suured hoonestusalad. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Hoonestusaladele on seatud kohustusliku ehitusjoone nõue, mis tähendab, et hoone peafassaad peab asuma kohustuslikul ehitusjoonel. Hoonete katuse hari peab olema paralleelne antud ehitusjoonega. Planeeringuga on seatud nõue, et ehitatav põhihoone peab olema elamu ning selle väikseim lubatud ehitusalune pindala on 150 m².

Uushoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ning piirkonna arhitektuurset kvaliteeti tõstev ja toetav.

Kui põhihoone ehitatakse kolme korruselina, seatakse põhihoonete kolmandale korrusele tagasiaste kohustus. Tagasiaste pindala peab jääma esimese korruse kogupindalast 20-40% ulatusse. Selle tulemusel tekitatakse hoone viimasele korrusele avatud terrass.

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

1. välisviimistlusmaterjalid: põhihoonel kivi, krohv või puit, vineer (soovitavalt segakasutus);
abihoonel puit, vineer (soovitavalt segakasutus);
keelatud on ümarpalk-, plast- ja metallvoodri kasutamine, samuti imiteerivad materjalid;
värvidest on soovitatav kasutada pastelseid (rohekad, beežid, kollakad) värvitoone ning vältida erksaid toone (nt tumesinine, punane, erkkollane jms);
kõik kavandatud uued hooned võiks soovitatavalt olla samas värvitoonis, millega toetaks tekkiva elumupiirkonna terviklikku visuaalset ühtsust;
2. lubatud katusekalded: 10...15 kraadi;
3. lubatud katusetüübid: põhihoonel viilkatus ja katused tuleb lahendada räästastega, kusjuures ehitatavad uued eluhooned tuleb lahendada ühtselt;
abihoonel viilkatus, kusjuures ehitatavad abihooned tuleb lahendada ühtselt.
4. lubatud katusekattematerjalid: kivi või plekk;
6. ± 0.00 sidumine: kõrgus olemasolevas maapinnast 0,2 kuni 0,5 m;
5. lubatud korruselisus: põhihoonel 2 kuni 3 korrust, kus kolmas korrus on tagasiastega;
abihoonel 1 korrus.
6. korterite arv: ühe põhihoone kohta on lubatud kuni 7 korterit.

Planeeritud uute elamute piirkonnad on ümbritsevast osaliselt piiretega eraldatud. Piirete materjalina on lubatud kasutada metalli ja/või puitu. Keelatud on traatvõrkvara. Piirete maksimaalseks lubatud kõrguseks on 1,6 m. Piirete detailsem tüüp tuleb lahendada projekteerimise käigus. Piirete asukohad vt kaart nr 4.

3.6 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala asub Tartu vallas Kõrvekülas Jõhvi – Tartu – Valga (3) põhimaanteest (kaitsevöönd 50 m) ca 100 m kaugusel. Maanteele on koostatud Toner-Projekt OÜ poolt projekt, kus kergliiklus on lahendatud sõiduteest eraldatuna. Nimetatud projektiga on planeeringulahenduses arvestatud ning planeeringualale on ette nähtud sõidu- ja kergliiklusteed luues alale hea ühenduse nii Kõrveküla kui ka Tartu linnaga. Planeeringualast läänepoole jääb Kõrveküla - Lähte (22210) kõrvalmaantee (kaitsevöönd 50 m), mis tagab alale hea ühenduse põhimaantee ning põhja poole jääva Kõrveküla osaga (vt kaart nr 2).

Positsioonidele nr 1 ja 3 on kavandatud uued juurdepääsuteed, mis osaliselt järgivad oma paigutuselt olemasolevaid kruusa ja killustikkattega teid (vt kaart nr 4). Lisaks eelpool mainitule on planeeringualale juurdepääs ka kaguosas olevalt sõiduteelt, millega säilib juurdepääs Käki ja Keere 2 maaüksustele. Kavandatud sõiduteed on kahesuunalise liiklusega ning 5 m laiused. Positsioonide nr 1, 3 ja 5 sisesed jalgteed on 2 m laiused ja positsiooni nr 6 jalgteed 2,5 m laiused. Positsiooni nr 4 planeeritud 3,5 m laiune kergliiklustee on ühendatud lõunast vallavalitsuse hoone eest Kõrveküla-Lähte teeni viiva olemasoleva sõiduteega ning põhjast Pärna tänavani viiva olemasoleva sõiduteega. Nimetatud kergliiklusteel on jalgratturite liikumistee teekattemärgistusega eraldatud jalakäijate liikumistest. Positsiooni nr 5 juurdepääsutee on ühendatud Pärna tänavaga.

Positsiooni nr 5 juurdepääsutee ja positsiooni nr 4 kergliiklustee on transpordimaana välja krundituna kavandatud avalikult kasutatavatena. Sõidu- ja kergliiklusteed positsioonil nr 6 on planeeritud avalikuks kasutamiseks. Positsiooni nr 4 teemaa laiuseks on 6 m ja positsiooni nr 5 teemaa mõõdud tulenevad seda ümbritsevatest kõrvalmaauksustest. Tänavakaitsevööndi määramiseks puudub vajadus.

Planeeritavate teede ehitamiseks tuleb koostada teeprojekt, mille võib koostada vastavat tegevusluba omav projekteerija.

Planeeringu põhikaardil on esitatud orienteeruvad soppidega liigendatud parkimisalad, mille asukohta ja kuju võib muuta vastavalt ehitusprojektile. Tänavaalal parkimist ei planeerita. Planeeringuala edelaossa ettenähtud parkimisala on kavandatud olemasoleva asfaltkattega parkimisplatsi asemele. Täiendavad parkimisvõimalused on planeeritud positsioonile 5.

Vähim parkimiskohtade arv vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 suurima lubatud ehitusaluse pindala korral on esitatud tabelis 3. Normeeritud minimaalsed parkimiskohtade arvud krundil on arvatud äärelinna normi kohaselt.

Tabel 3

Vähim parkimiskohtade arv krundil

<i>krundi aadress</i>	<i>normeeritud minimaalne parkimiskohtade arv krundil</i>	<i>parkimiskohti krundil</i>	<i>parkimiskohti tänava maa-alal</i>
Positsioon 1	26	42	-
Positsioon 2	olemasolev	olemasolev	olemasolev
Positsioon 3	13	20	-
Positsioon 4	-	-	-
Positsioon 5	-	7	-
Positsioon 6	olemasolev	13 *	-

* - positsioonile nr 6 planeeritud parkimisala on avalikult kasutatav, kuid eelistatud parkimisõigus on positsioon nr 1 ja 3 kruntidel.

3.7 Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted

Planeeringu olemasoleva olukorra kaardil (vt kaart nr 3) on näidatud olemasolev haljastus ning kaardil nr 4 näidatakse säilitatav ja likvideeritav haljastus koos planeeritud uue kõrghaljastusega. Planeeringu koostamisel on oluline olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine. Likvideeritakse ebaesteetiline, kehvastervislikus seisundis olev ja/või kavandatud maakasutusest tingitud ehitustegevusele ette jääv madal- ning kõrghaljastus.

Planeeringuga seatakse planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntidele haljastuse rajamise nõue minimaalselt 30% ulatuses krundi kogupindalast. Selline minimaalne lubatud haljastusega kaetud ala osakaal on põhjendatud sellega, et kavandatud korruselamumaa sihtotstarbega krundid asuvad positsiooni nr 6 haljasala vahetus läheduses, mis moodustab kavandatud elamu piirkonnaga ühtse rekreatiivse terviklahenduse.

Positsioonil nr 2 säilib olemasolev haljastus. Lisanduva kõrghaljastuse rajamisele tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. Planeeringuala edelanurgas oleva sõidutee ristmiku lähedusse nähtavusalasse ei tohi nähtavust piiravat haljastust kavandada. Lisaks on va planeeringus näidatule, uushaljastuse rajamise keeld ka vallavalitsuse hoone taha jäävale õunapuuaiale. Uut kõrghaljastust on kavandatud planeeringuala selgemaks ruumiliseks tzoneerimiseks ja ebaesteetiliste või muul põhjusel eraldamist vajavate vaadete osaliseks sulgemiseks. Positsioonile nr 4 kavandatud kergliiklustee kõrvale on ette nähtud korrapärasem puuderida.

Planeeringuala kirdeosas olev eluhoone ja kuivkäimla koos idaosas asuva ehitusprahi hunnikuga ning loodesse jäävate plekist garaažidega kuuluvad likvideerimisele. Lisaks kuuluvad likvideerimisele Sopaku kinnistule jäävad kuurid ja pumbamaja. Likvideeritakse ka olemasolevad piirdeid planeeringu põhikaardil näidatud ulatuses.

Käsitletavale maa-alale jäävale lõunapoolsele reformimata riigimaale on ette nähtud lastemängualad, mille kasutajaskonnaks on nii planeeritud uute hoonete kui ka kontaktvööndi elanikud (vt kaart nr 4).

Kruntide pinnakõrgusi ei planeerita muuta.

3.8 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP2. Kui ehitatakse vähem kui kolme korruselise hoone, on lubatud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP3.

3.9 Tehnovõrgud ja rajatised

3.9.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala põhjaosas kulgevad lääne-ida suunaliselt olemasolev soojatoru ning veetrass (vt kaart nr 3). Maa-ala põhja poolse sopilise osa piirkonnas kulgevad 0,4 kV maakaabel ning õhuliin. Sopaku ja Akma alajaamade vahele jääb planeeringuala ületav kõrgepinge õhuliin. Akma alajaamast saab üle planeeringuala idaosas elektrivarustuse Keere 2 kinnistule jääv hoone ning ala edelaosas asuvalt elektri mastilt kulgeb 0,4 kV maakaabel vallavalitsuse hoonele. Samalt mastilt kulgevad elektri õhuliinid maa-ala edelossa jääva asfaltkattega sõidutee valgustusele ning lääne ja põhja poole jäävale olemasolevale pumbamajale ning Männiku kinnistule. Maa-ala põhjaosas kulgevad

reovee kanalisatsiooni trassid ning edela poolse sõidutee alt vallavalitsuse hooneni drenaaži torustik. Vallavalitsuse hoone on ühendatud planeeringuala kaguosa läbiva kesksurve gaasitrassiga.

Kõrveküla saab veevarustuse kahelt puurkaevult, millest üks asub koos pumbamajaga planeeringualal. Alale jäävalt puurkaevult kulgeb mitmeid veetrasse, mis tagavad hetkeolukorral lähiümbrusesse jäävatele hoonetele veega varustatuse. Perspektiivis liidetakse Kõrveküla Tartu linna ühisveevärgiga, mille järgselt planeeringualale jääv pumbamaja koos puurkaevuga kuuluvad likvideerimisele.

Lähipiirkonnale on projekteeritud perspektiivsed ühised vee- ja kanalisatsioonitrassid, mis oma asukohalt jäävad osaliselt ka käsitletavale planeeringualale (vt kaart nr 3).

3.9.2 Veevarustus

Positsioonidele nr 1 ja 3 on planeeritud veevarustus Kõrveküla projekteeritud perspektiivse ühisveevärgi baasil. Täpsemad ühenduskohad ning trasside asukohad tuleb lahendada projektiga. Positsiooni nr 1 krundile planeeritud 2 ida poolsemat eluhoonet saavad veevarustuse positsiooni nr 1 ja Männi kinnistu piirini projekteeritud perspektiivselt veetrassilt ja läände jäävatele kahele hoonetele on veevarustus ette nähtud positsioonile nr 6 planeeritud harutrassilt. Planeeritud arvutuslik veetarbimine kogu alale on 22,1 m³/d.

Olemasolev puurkaev ja pumbamaja kuuluvad perspektiivis likvideerimisele. Puurkaev likvideeritakse vastavalt Tartumaa Keskkonnateenistuse poolt laekunud märkusele nr 1 (vt Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastusleht, lk 24).

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtu koht asub planeeringualast linnulennult ca 280 m kirdes (vt kaart nr 2). Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on kavandatud uued hüdrandid positsiooni nr 6 parkimisplatsi lähedusse ja positsiooni nr 5 sissepääsu vahetusse lähedusse Pärna tänavale. (vt kaart nr 6).

3.9.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Kogu ala reovesi on kavandatud juhtida Kõrveküla ühiskanalisatsioonivõrku. Planeeringuala lõunaossa on projekteeritud uus kanalisatsioonitoru, kuhu on kavandatud isevoolsena suunata planeeringuala reovesi. Täpne ühenduskoht ning trassi asukoht tuleb lahendada projektiga. Positsiooni nr 1 krundile planeeritud 2 ida poolsemat eluhoonet saavad reovee kanalisatsiooni ühenduse positsiooni nr 1 ja Männi kinnistu piirini projekteeritud perspektiivselt reoveetrassilt ja läände jäävatele kahele hoonetele on ühendus ette nähtud positsioonile nr 6 planeeritud harutrassilt. Planeeritud arvutuslik reoveekogus kogu alale on 22,1 m³/d.

Lähtuvalt maapinna kõrgustest on võimalik positsiooni nr 1 sajuvesi juhtida planeeringualast kagusse jäävasse olemasolevasse sajuveekaevu. Sellise lahenduse puhul jääb planeeritud sajuveetrass osaliselt positsiooni nr 6 ja Käki kinnistu aladele. Alternatiivse lahendusena on positsiooni nr 1 sajuvesi suunatud positsioonile nr 6 jäävasse olemasolevasse sajuvee ühiskaevu. Positsioonile nr 6 jäävatele vee- ja kanalisatsioonitorudele tuleb seada isiklik kasutusõigus.

Positsiooni nr 3 ja 6 parkimisplatside sajuveed suunatakse sarnaselt eelpool toodud alternatiivsele lahendusele positsioonile nr 6 jäävasse olemasolevasse sajuvee ühiskaevu.

Haljasalade ning kergliiklusteede sajuveed tuleb immutada pinnasesse. Kui immutamine osutub raskeks sajuvesi juhtida planeeritud sajuveekanalisatsiooni torustikesse. Enne ühiskaevudesse suunamist tuleb sajuvesi juhtida läbi õli- ja liivapüüduuri.

3.9.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus on tagatud planeeringualast idasse jäävast olemasolevast alajaamast (vt kaart nr 6), millest saavad toite planeeritud krundid. Alajaam saab toite Sopaku alajaama planeeritud uuest kõrgepinge toitekaablist. Planeeringuga likvideeritakse üle Sopaku kinnistu põhja-lõuna suunaline elektri õhuliin. Likvideerimise tulemusel toiteta jäänud objektile tagatakse elektrivarustus Akma alajaamast planeeritud madalpinge maakaablist. Juurdepääs Akma kinnistul olevale alajaamale säilitatakse positsiooni nr 6 idaosas olemasolevalt sõiduteelt. Positsioonile nr 1, 4 ja 6 jäävatele elektrikaablitele seatakse isiklik kasutusõigus.

Elektrikaablid on planeeritud võimalikult jalgteede ja haljasalade alla. Liitumiskapid on planeeritud krundipiirile. Suurim vajaminev arvutuslik võimsus planeeringualale on 240 kW.

Planeeringuga on lahendatud põhimõtteline teede ja platside valgustus orienteeruvate välisvalgustite asukohtadega (vt kaart nr 6). Valgustite täpsed asukohad, tüübid ja masti kõrgus määratakse projekteerimise käigus. Krundisene valgustus tuleb samuti lahendada projekteerimise käigus.

3.9.5 Soojavarustus

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

3.9.6 Gaasivarustus

Olemasolev B-kategooria gaasitoru asub planeeringuala lõunaosas positsioonil nr 6 (vt kaart nr 6). Positsioonile nr 6 jäävatele gaasitorudele tuleb seada isiklik kasutusõigus. Positsioonidele nr 1 ja 3 on kavandatud gaasivarustus nimetatud trassilt. Olemasoleva B-kategooria gaasitrassi ning planeeritud A-kategooria gaasitorule on planeeritud gaasiregulaatori kappseade (vt kaart nr 6). Positsioonide 1 ja 3 krundipiiridele on näidatud liitumispunktid.

3.9.7 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on planeeritud positsioonidele nr 1 ja 3 perspektiivselt põhja suunda jäävalt Pärna tänava sidetrassilt (vt kaart nr 6). Lisaks on planeeritud ühendus maa-ala edelanurgas olemasoleva sidekaabliga. Positsioonidele nr 1, 5 ja 6 jäävatele sidekaablitele seatakse isiklik kasutusõigus. Edasistele projekteerimistöödele tuleb taotleda tehnilised tingimused.

3.9.8 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabelis 4 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrkude ligikaudsed pikkused planeeringuala ulatuses.

Tabel 4

Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrguliin</i>	<i>pikkus tänava maa-alal</i>	<i>kogupikkus</i>
Veetoru	0 m	146 m
Kanalisatsioonitoru	0 m	145 m
Sajuveetoru	0 m *	262 m *
	0 m **	242 m **

Telekommunikatsioon	54 m	247 m
Madalpinge elektriakaabel	28 m	390 m
Kõrgepinge elektriakaabel	80 m	135 m
Tänavavalgustuse elektriakaabel	61 m	406 m
Gaasitoru	0 m	220 m

* - Sajuvee juhtimisel positsiooni nr 6 edelaosas asuvasse kanalisatsiooni kaevu.

** - Sajuvee juhtimisel osaliselt üle positsiooni nr 6 Käki kinnistul olemasolevasse sajuvee kaevu.

3.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

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

3.11 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Realservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud tabelis 5.

Tabel 5

Servituudid		
<i>teeniv kinnisasi</i>	<i>servituut või isiklik kasutusõigus</i>	<i>valitsev kinnisasi, isik</i>
Positsioon 1	servituut või isiklik kasutusõigus	kõrgepinge elektriakaabel – kaabli valdaja telekommunikatsioonikaabel – kaabli valdaja
Positsioon 5	servituut või isiklik kasutusõigus	kõrgepinge elektriakaabel – kaabli valdaja madalpinge elektriakaablid – kaablite valdaja telekommunikatsioonikaabel – kaabli valdaja
Positsioon 6	servituut või isiklik kasutusõigus	gaasitoru – toru valdaja veetoru - toru valdaja reovee kanalisatsioonitoru – toru valdaja sajuvee kanalisatsioonitoru – toru valdaja telekommunikatsioonikaabel – kaabli valdaja madalpinge elektriakaablid – kaablite valdaja

3.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

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

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

3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

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

3.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeringuala sisesed planeeritava uue hoonestusega seotud teed, parklad ja haljastuse ehitab välja krundi valdaja, kui pole kokku lepitud teisiti. Kavandatud juurdepääsuteed ehitab välja ala arendaja ning annab Tartu vallale üle vastava kompensatsiooni alusel. Hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks on planeeringujärgsete teede, tehnovõrkude ja –rajatiste, sealhulgas ka positsioonile 6 jäävate jalgteede ning lastemängualade projektikohane väljaehitamine.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale. Ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud Ehitusseaduse paragrahvis 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

Tehnovõrkude rajamine toimub tehnovõrguliinide valdajate ja krundiomanike kokkuleppel.

B JOONISED

1	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2 000
3	Olemaolev olukord	M 1:500
4	Planeeringu põhikaart	M 1:500
5	Planeeritud maakasutus	M 1:500
6	Tehnovõrgud	M 1:500
7	Illustratsioon	

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste kokkuvõte

- Tartumaa Keskkonnateenistuse juhataja Jalmar Mandel 14.12.2007: eraldi kirjaga nr 41-12-3/56213-2, lk 24.
- Tartumaa Päästeteenistuse peainspektor Pjotr Vorobjov 19.12.07: eraldi kaardil lk 25, 26

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- AS Elion Ettevõtted sideliiniinsener-grupijuht Jaak Ulmas 11.01.08: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, lk 23, tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna võrguarengu projektijuht Alo Ressar 14.01.08: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, lk 23, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt;
- Eesti Gaas AS arengu peaspetsialist Ahti Suimets 27.12.07: lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, lk 23;
- OÜ Tartu Valla Kommunaal juhataja Avo Peiponen 15.01.08: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, lk 23.

Koostöö planeeringu koostamisel

Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus

D L I S A D

• Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	28
• Detailplaneeringu lähteülesanne	29
• Naabrite teavitamine detailplaneeringu algatamise kohta	37
• Väljavõte ajalehest detailplaneeringu algatamise kohta	40
• Eesti Maa-ameti vastus detailplaneeringu eskiislahenduse kohta	41
• Tartu Vallavalitsuse vastus detailplaneeringu eskiislahenduse kohta	42
• Naaberkinnistute omanike teavitamine	43
• Tartu Maavalitsuse vastus detailplaneeringu eskiislahenduse kohta	48
• OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks	49
• Eesti Maa-ameti vastus detailplaneeringu eskiislahenduse kohta	51
• Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	53
• Naabrite teavitamine detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta	54
• Väljavõte ajalehest detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta	63
• Tartu Maavalitsuse heakskiit ning kehtestamise ettepanek detailplaneeringule	64
• Tartu Vallavalitsuse otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta	65
• Väljavõte ajalehest detailplaneeringu kehtestamise kohta	66