

Töö nr: DP-39-2006

KÕRVEKÜLA ALEVIKUS ASUVATE VENNA,
OMAVENNA JA SUUREVENNA MAAÜKSUSTE
DETAILPLANEERING

| | |
|---|-----------------|
| Planeeringu koostamisest huvitatud isik | Lembit Niidumaa |
| | Ago Niidumaa |
| OÜ Brom juhataja | Aapo Neemre |
| Planeerija | Jane Asper |

Tartu 2007

SISUKORD

| | |
|---|----|
| SELETUSKIRI | 5 |
| 1. SISSEJUHATUS | 5 |
| 1.1. Detailplaneeringu koostamise alus..... | 5 |
| 1.2. Planeeringu eesmärk | 5 |
| 1.3. Planeeritava ala kruntide omanikud/valdajad ja kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve | 5 |
| 1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid..... | 6 |
| 1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid | 6 |
| 1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isikute andmed..... | 6 |
| 1.7. Planeeringu koostaja andmed..... | 7 |
| 1.8. Kirjavahetus | 7 |
| 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS | 8 |
| 2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed..... | 8 |
| 2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal..... | 10 |
| 3. PLANEERINGU LAHENDUS | 11 |
| 3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine..... | 11 |
| 3.2. Krundi ehitusõigus..... | 11 |
| 3.3. Ehitistevahelised kujad..... | 12 |
| 3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele | 12 |
| 3.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus | 13 |
| 3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted | 14 |
| 3.7. Tehnovõrgud | 15 |
| 3.7.1. Üldosa | 15 |
| 3.7.2. Veevarustus..... | 16 |
| 3.7.3. Kanalisatsioon | 16 |
| 3.7.4. Sadeveekanaliseerimine..... | 16 |
| 3.7.5. Tuletõrje veevarustus | 17 |
| 3.7.6. Elektrivarustus, välisvalgustus ja tänavavalgustus | 17 |
| 3.7.7. Tänavavalgustus..... | 17 |
| 3.7.8. Sidevarustus | 17 |
| 3.7.9. Soojavarustus | 17 |

| | | |
|---------|---|----|
| 3.7.10. | Tehnovõrkude vajadus | 18 |
| 3.8. | Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine..... | 18 |
| 3.9. | Servituutide ja naabrusõiguste vajadus..... | 19 |
| 3.10. | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused..... | 19 |
| 3.11. | Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks | 19 |
| 3.12. | Planeeringu rakendamise võimalused | 20 |
| 3.13. | Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja..... | 20 |
| 4. | KOOSKÕLASTUSED | 21 |
| 5. | KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED | 22 |
| | JOONISED..... | 23 |
| 1. | Situatsiooniskeem | 24 |
| 2. | Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | 25 |
| 3. | Olemasolev olukord | 26 |
| 4. | Planeeringu põhijoonis | 27 |
| 5. | Planeeritud maakasutus ja kitsendused | 28 |
| 6. | Tehnovõrkude planeering | 29 |
| 7. | Illustratiivne joonis | 30 |
| 8. | Piirete võimalikud lahendusvariandid | 31 |
| | LISAD: | 34 |
| 1. | Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta | 35 |
| 2. | Detailplaneeringu lähteülesanne | 36 |

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on Venna, Omavenna ja Suurevenna maaüksuste omanikud Lembit Niidumaa ja Ago Niidumaa. Algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 06.06.2006 .a.

1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta 17.09.2003. a. volikogu otsusega nr. 71 kehtestatud Venna kinnistu detailplaneeringut, 16.04.2003 .a. volikogu otsusega nr 19 kehtestatud Omavenna kinnistu detailplaneeringut ja 16.04. 2003. a. volikogu otsusega nr. 18 kehtestatud Suurevenna kinnistu detailplaneeringut.

Planeeringuga kavandatakse maaüksuste jagamist kruntideks, uute piiridega kruntidele sihtotstarvete ja ehitusõiguste määramist üksikelamute ning abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus kruntide haljastamisele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ca 3 ha.

1.3. Planeeritava ala kruntide omanikud/valdajad ja kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve

- **Venna** (Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla alevik) omanik Lembit Niidumaa; kü tunnus 79403:002:0114; pindala 10889 m², maakasutuse sihtotstarve - 100% maatulundusmaa.
- **Omavenna** (Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla alevik) omanik Ago Niidumaa; kü tunnus 79403:002:0115; pindala 7171 m², maakasutuse sihtotstarve - 100% maatulundusmaa.
- **Suurevenna** (Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla alevik) omanik Lembit Niidumaa; kü tunnus 79403:002:0116; pindala 10572 m², maakasutuse sihtotstarve - 100% maatulundusmaa.

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- 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;
- Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneering;

Planeeringualal kehtivad 17.09.2003. a. volikogu otsusega nr 71 kehtestatud Venna kinnistu detailplaneering, 16.04.2003 .a. volikogu otsusega nr 19 kehtestatud Omavenna kinnistu detailplaneering ja 16.04. 2003. a. volikogu otsusega nr. 18 kehtestatud Suurevenna kinnistu detailplaneering. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutuvad eelpool nimetatud detailplaneeringud kehtetuks.

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Planeeringuala geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud jaan.2004 OÜ Brom Maamõõtmine poolt (litsentsi nr EG-10009077-001 04.04.2003.a.) ja kaasajastatud 22.august. 2006 .a., töö nr. I-100.

1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isikute andmed

Planeeringu koostamisest huvitatud isik : Lembit Niidumaa
Aadress: A. Starkopfi 33, Tartu
Telefon: 51 14 693

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Ago Niidumaa
Aadress: Uus 36-33, Tartu
Telefon: 53 440 695

1.7. Planeeringu koostaja andmed

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

1.8. Kirjavahetus

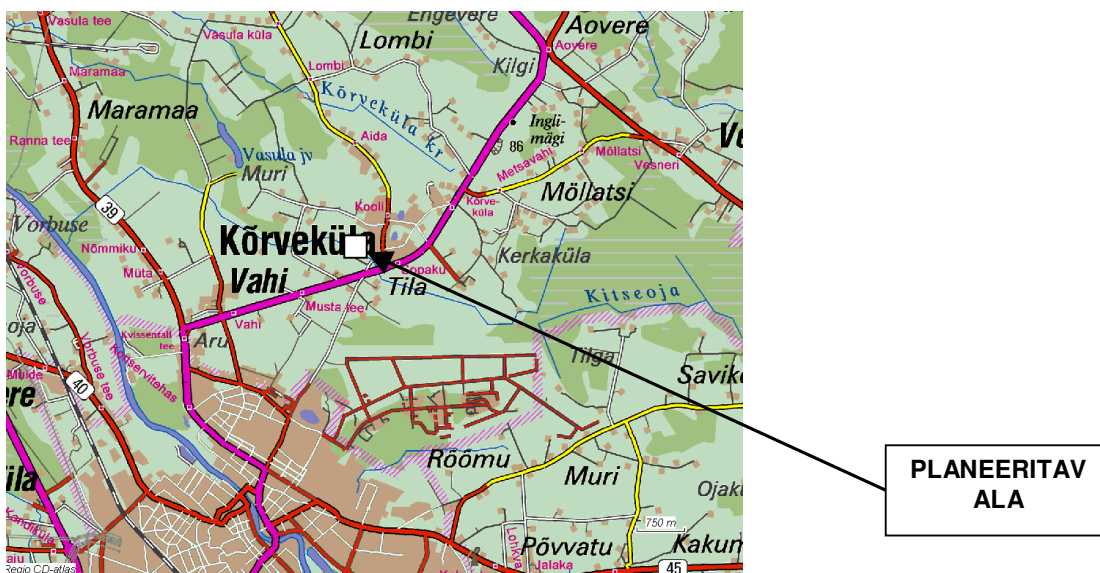
Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikute vahel on toodud planeeringu lisas.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Kõrveküla alevikus ca 3 km kaugusele Tartu linna piirist. Planeeringualale juurdepääs Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt mööda kohaliku tähtsusega kruusateed ja Kõrve tänavat.

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



Olemasolevad, varemplaneeritud ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate kõnniteed on toodud joonisel 2 (vt. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Lähim kauplus asub planeeringualaga piirneval krundil, kool ja lasteaed asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast mööda teed ca 0,6 km kaugusel. Lähim bussipeatus asub Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres Tartu vallamaja vahetus läheduses ca 0,35 km kaugusel planeeringualast.

Planeeringualast edela- ja lõunapoole üle Murisoo peakraavi jääb Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringuga planeeritud ala. Nimetatud

detailplaneeringutega on käesolevast planeeringualast edelaossa kavandatud väikeelamukrundid ja lõunaossa ärimaa 50% ja tootmishoonete maa sihtotstarbega krundid. Elamukruntide hoonestatavate alade asukohad määratud kinnistu tänavaga piirnevasse ossa ja ehitusjoon 7 meetrit esipiirist. Kruntidele on lubatud ehitada kuni kahekorrusega hooneid, lubatud ehitiste arv krundil on kuni 2 (üks elamu ja üks abihoone). Maksimaalne hoonestusalune pindala on 250-300 m² olenevalt krundi suuruselt. Hooned peavad olema 0° - 10° kald-katustega, kusjuures madalamate osade räästa kõrguseks soklist on 3,2 meetrit. Hoonete vaadete kõik jooned ja plaanide välisperimeetri jooned peavad olema sirged ja omavahel täisnurksed. Ühekorruseliste elamute maksimaalne kõrgus võib olla kuni 6 m ning kahekorruseliste elamute maksimaalne kõrgus kuni 8,5 m. Hoonete välisseinte viimistluseks on kas betoon, krohv või värvitud silikaatkiviladu. Hoone on viimistletud põhiliselt ühe materjaliga ja ühe värviga. Akende vahel võib kasutada puitu. Lubatud toonid valgest hallini ning heledad pastelsed toonid. Elamu kvartalites ei tohi piirete kõrgus ületada 1.2 meetrit, ning tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvad.

Äri- ja tootmishoonete lubatud maksimaalne kõrgus on kuni 3 korrust ja 6-12 meetrit, krundile lubatud ehitada kuni kaks hoonet maksimaalse hoonestusaluse pindalaga 1000-1800 m² olenevalt krundi suuruselt.

Piirete tüüpidest on soovituslikud võrkaed hekkidega kombineeritult või hõre puitaed, maksimaalse kõrgusega 1,5 meetrit, lubamatud on plekkaiad. Krundi piiridele võib rajada piirdehekke kõrgusega 1,5 meetrit.

Läänest piirneb ala Kõrveküla aleviku Avere (79403:002:0168) kinnistu detailplaneeringuga ja loodest Avere 2 kinnistu detailplaneeringualaga kavandatud väikeelamukruntidega. Krundid on suuruselt 1127-3042 m². Nimetatud alale on ehitatud valdavalt kahekordsed viilkatusega ühepereelamud, mille välisviimistluses on kasutatud krohvi ja puitu. Katusekatteks on kasutatud plekki.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on ära toodud joonisel 2.

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

Käesolevas detailplaneeringus liidetakse Murisoo peakraavist põhjapool ja lõunapool paiknevad planeeritud detailplaneeringualad, käesoleva planeeringuga planeeritud alad ja olemasolevad hooned ühtseks tervikuks. Detailplaneeringuga on kavandatud aedlinnatüüpi elamurajoon, mis sobib Tartu eeslinnaks. Detailplaneering arvestab

lähiümbruses olevaid hooneid, sulandades olemasolevad ja planeeritud hoonete tüübid ja mahud üheks tervikuks.

Planeeringuala lõunaossa, Murisoo peakraavi kõrvale, on Tartu valla üldplaneeringuga määratud teekoridor. Kuna antud alal hetkel puudub tee projekt, siis ei ole tee parameetrid täpselt määratud ja antud alale ei saa veel planeerida.

2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal

Planeeritava ala pindala on ca 3 ha. Planeeritavasse alasse jäävad Venna, Omavenna ja Suurevenna maaüksused, lisaks on kaasatud detailplaneeringualasse Nurga maaüksuse edelosa, et teeala ühendada Kõrve tänavaga.

Planeeringualasse jäävate maaüksuste senine maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Põhjast piirneb planeeringuala Ööbiku, Raini, Aavere, kirdest Matsi ja idast Kõrveküla kauplus-söökla maaüksusega. Planeeritava ala piirneb kagust Nurga maaüksusega ja lõunast Murisoo peakraaviga, mille kalda veekaitsevöönd 10, ehituskeeluvöönd on 25 ja piiranguvöönd 50 meetrit. maaüksusega. Loodest piirneb planeeritav ala Kõrveküla aleviku Avere 2 kinnistu detailplaneeringualaga ja läänest piirneb ala Kõrveküla aleviku Avere (79403:002:0168) kinnistu detailplaneeringualaga.

Reljeef langeb planeeringualal Murisoo peakraavi suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad 53.35 – 49.82 vahemikku. Planeeritav ala on kasutusest välja jäänud põllumaa. Planeeritava ala keskosast kulgeb kraav Murisoo peakraavi. Planeeringuala põhjaosas asub ehitatav elamu ja olemasolev abihoone. Olemasoleva haljastuse moodustavad planeeritava ala põhjaosas paiknevad neli lehtpuud. Käsitletaval alal on drenaažkuivendus. Planeeritavale alale juurdepääs Kõrve tänavalt ning Matsi ja Kõrveküla kauplus-söökla kinnistu vahel paiknevalt teealalt (jääb katastritunnuseta maa-alale). Üle planeeritava ala kulgevad vee- ja kanalisatsioonitorustik, elektrikaablid ja madalpinge elektriõhuliin.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 3.

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesolev detailplaneering näeb ette käsitletava ala jaotamise 9 väikeelamumaa, kolmeks transpordimaa ja üheks maatulundusmaa 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 üksikelamute ((kood 11101) ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2005. määrus nr. 10) ja abihoonete (kood 12744, kuur, garaaž või saun) ehitamiseks. Põhihoone ja abihoone jaoks on näidatud hoonestusalad (vt. Planeeringu põhijoonis).

Väikeelamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ühe elamu ehitamine. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Naaberkinnistute liitmine ei anna õigust püstitada suuremaid hooned, kui ühele krundile lubatud hoonealuse pinna määr. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Detailplaneeringuga on määratud elamule kohustuslik ehitusjoon 7 meetri kaugusele esipiirist (vt. Planeeringu põhijoonis) ja elamu põhimahu katuseharja joon peab paiknema ehitusjoonega paralleelselt. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema hoone põhimahust vähemalt üks sein. Varikatused, trepid ja muud väiksemad hoonemahud võivad ulatuda väiksemas mahus üle kohustusliku ehitusjoone. Tänavast vaadates ei tohi abihoone paikneda eespool peahoone. Planeeringu põhijoonisel on toodud põhihoonete soovituslikud asukohad hoonestusalas. Olemasolevad hooned planeeringualal säilivad.

Joonisel 5 (Planeeritud maakasutus ja kitsendused) on näidatud krundi aadressi ettepanek. 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; lubatud katusekalde vahemik elamul 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 planeeritava ehitisel I kasutusviis – üksikelamu. Detailplaneeringualal lubatud hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. Planeeringus on hoonestusalade paigutamisel arvestatud nõudega, et naaberkinnistute hooned ei paikneks üksteisele lähemal kui 8 m (VV määrus nr 315 27. 10.2004).

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurinõuded on toodud tabelis 1 (kehtivad elamu-ja abihoone puhul).

Tabel 1. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded

| | |
|--|---|
| Lubatud korruselisus | Elamul 2, abihoonel 1 |
| Katusekalde vahemik | Vt. Planeeringu põhijoonis |
| Harjajoone suund | Kruntidel pos. nr-ga 4, 10 ja 11 elamu põhimahu katusehari peab olema kohustusliku ehitusjoonega paralleelselt. Krundil pos. nr-ga 3 peab elamu ehitama kas lõuna- või idapoolsest ehitusjoonest lähtuvalt ning elamu põhimahu katusehari peab olema lõunapoolse kohustusliku ehitusjoonega paralleelselt või idapoolse ehitusjoonega paralleelselt või risti. Krundil pos. nr-ga 5 peab elamu põhimahu katusehari olema paralleelselt või risti Kõrve teega ja kruntidel pos. nr-ga 7-9 Kõrve põigiga risti või paralleelselt. |
| Põhilised välisviimistlusmaterjalid | Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puit- kivimaterjale ja krohvi keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastik- ja plekkvooder ning viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon); samuti on keelatud ümarpalkmaja ehitamine. Keelatud on tihedad aknajaotised. |

| | |
|--|--|
| Lubatud katusetüübid / katusekatte materjalid | Viil- ja kelpkatus/ Bituumenkatuseplaadid, toonitud katuseplekk (v.a kiviimitatsiooniga plekk) ja –kivid |
| Kohustuslik ehitusjoon | 7 meetrit esipiirist |
| Hoone sokli kõrgus | Maapinnast 30-60 cm |

Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne. Keelatud on ehitada maalähedasi talutüüpi elamuid. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terasse, katuseterasse ja/või varimüüre. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Põhihoone ja abihoone peavad omavahel harmoneeruma. Välisviimistlusmaterjale on soovitatav kasutada kombineeritult (näiteks krohv kombineeritud tellisega).

3.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on planeeritud sõidutee, mis kulgeb kagust läändesuunda ja lõpeb überpööramiseks kohaga. Sõidutee hargneb ala keskosast veidi idapool kaheks ja haru suundub kirdesuunas, mis lõpeb überpööramiseks kohaga. Planeeritud sõiduteelt on planeeritud mahasõit Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringuga kavandatud uuele transpordimaale ja sealt edasi Kõrveküla-Lähte maanteele ja Jõhvi-Tartu-Valga maanteele.

Planeeritud sõidutee ristumiskohal korraldada liiklus parema käe reegli järgi. Täpsemalt määratakse tänava ristumiskohtade liikluskorraldus teede projekteerimise käigus. Planeeritud teeala sõidukiirus on piiratud. Soovitatav on seada alale 30 km/h kiirusepiirang.

Teealade planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 ja projekteerimise tasemest hea. Kruntidele on juurdepääs kavandatud 11-12,7 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 sõiduteed on kavandatud ülejäänud ulatuses haljasvöönd. Olemasoleva kraavi kõrvale, mis suubub Murisoo peakraavi, on ette nähtud jalgtee.

Esialgseks sõidu- ja kõnnitee katteks on killustik. Hiljem, kui elamuala on enamjaolt välja ehitatud, on soovitatav sõidu- ja kõnnitee kas asfalteerida või katta kõnnitee sillutiskividega. Planeeringuga on antud tee planeeritud kõrgusarvud. Tee ristumisel

kraavidega tuleb kraavidesse paigaldada truubid. Teealale on planeeritud tänavavalgustus.

Krundid positsiooninumbritega 2, 12 ja 13 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ja on kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel. Detailplaneeringuga on krunt positsiooninumbri 2 ette nähtud nimetada Kõrveoja teeks ja krunt positsiooninumbri 12 Kõrveoja põigiks.

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 väikeelamukrundil krundi külge, kust toimub juurdepääs tee maa-alalt, kruntide teistest külgedest on väljasõitude rajamine keelatud. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismäärustele: eramule 2...3 parklakohta. Täpsed autode parkimise asukohad krundil näidatakse ehitusprojekti.

3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala olemasolev kõrghaljastus piirdub ala kirdeosas asuva elamu ja abihoone läheduses paikneva lepuugrupiga. Olemasolevast kõrghaljastusest tuleb säilitada harilik tamm, vajadusel võib likvideerida teised olemasolevad puud.

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:

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud;
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastiku tingimustele. Haljastamiseks kasutatavad taimed peavad sobituma omavahel ja samuti hoonete ja piirete tüüpi ja laadi toetama;

- haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- heitlehiseid ja igihaljaid puid ja põõsaid tuleb istutada suhtearvuga vähemalt 3/1;
- peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 60% krundi üldpindalast.

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

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

Tabel 2. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

| | |
|--------------------------------|---|
| Piirete tüübid/materjal | hõre puitaed (võib olla metall- ja kivipostidega kombineeritud) või võrkaed hekkidega kombineeritult. Lubamatud on plank-, metall-, betoon- või plekkpiirded. |
| Lubatud kõrgus | maksimaalse kõrgusega kuni 1,3 m. |

Kohustuslik on rajada piire tänavaga piirnevale krundipiirile. Piirde rajamine teistele krundipiiridele on vabatahtlik. Soovituslik on naaberkruntidevahelised piirete lahenduse kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega. Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni /delt sobima hoone tüübi ja värvitoonidega.

Puitpiirete võimalikud lahendusvariandid on antud skeemidena. (vt joonis Piirete võimalikud lahendusvariandid lk. 31-33)

3.7. Tehnovõrgud

3.7.1. Üldosa

Planeeritud tehnovõrgud on ette nähtud rajada planeeritud tee-maaalale. Tehnovõrkude rööpvahekauguste planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 toodud nõuetega. Tehnovõrkude planeeringul (vt joonis 6) on esitatud olemasolevad, varemplaneeritud ja planeeritud tehnovõrgud. Tehnovõrkude trassid on seotud Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lahendustega. Kruntide ühendused tänaval olevate võrguliinidega on lahendatud skemaatiliselt, täpsed krundiühenduste asukohad ning tehnovõrkude ühendamine väljaspool planeeringuala tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus. Väikeelamukruntidele on keelatud rajada lokaalseid puur- või salvkaeve.

3.7.2. Veevarustus

Planeeringuala kruntide teenendamiseks on ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustik. Rajatud vee- ja kanalisatsioonitorustik ühendatakse planeeritava ala lääneosas ja ala kirdeosas olevate olemasolevate OÜ Tartu Valla Kommunaal kuuluvate olemasolevate tehnovõrkudega. Planeeritav veetarbimine igale planeeritava alasse jääva krundi kohta on $0,5 \text{ m}^3/\text{d}$ ja kogu planeeringualal kokku on planeeritav veetarbimine $4,5 \text{ m}^3/\text{d}$.

3.7.3. Kanalisatsioon

Planeeritav reoveehulk planeeritavasse alasse jääva elamukrundi kohta on $0,5 \text{ m}^3/\text{d}$ ja planeeritav arvutuslik reoveehulk kogu alale on max $4,5 \text{ m}^3/\text{d}$. Kanalisatsioonitorustikud ühendatakse planeeritava ala lääneosas ja ala kirdeosas olevate olemasolevate kanalisatsioonitorustikega.

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

3.7.4. Sadeveekanaliseerimine

Planeeritud alal on dreneažkuivendus, mis antud planeeringulahenduses ala põhja- ja keskosas kuulub likvideerimisele. Dreneažitorude asemel juhitakse sademevesi ära sademeveekanaliseerimise kaudu. Arvestatud on planeeritud ala läbiva dreneažitorustikuga, mis kuivendab naaberalasid. Viimane säilitatakse ja nähakse ette servituudi seadmise vajadus. Samuti on ette nähtud säilitada planeeringuala lõunaossa jäävad dreneažitorustikud, milledele on ette nähtud servituudi seadmise vajadusega alad.

Geodeetilisel alusplaaniil olevad dreneažitorud ei pruugi täpselt ühtida looduses oleva situatsiooniga. Planeeritud teelale on kavandatud sadeveetorustik, mille kaudu juhitakse sadevesi kraavi. Sademevesi juhitakse ära isevoolsena.

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 sademevett võib

juhtida teemaa-alale planeeritud sadeveetorustikku. Iga väikeelamukrundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojekti.

3.7.5. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuseks on Tehnovõrkude planeeringul ette nähtud tuletõrjehüdrant, mis paikneb planeeringuala keskosas tee maa-alal.

3.7.6. Elektrivarustus, välisvalgustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu objektide elektrivarustus on planeeritud olemasolevast komplektalajaamast 0,4kV kaabelliinidega. Liitumispunktid (mõõtekilbid) on ette nähtud planeeritavate tänavate äärde kinnistute piiridele arvestusega üks mõõtekilp mitme eramu peale.

Elektrikaablite täpne asukoht ja ühendused hoonetega täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Elektrivõrk on planeeritud maa-aluse kaabelliiniga.

Välisvalgustuse toide võetakse planeeritavatest hoonetest kas õhu- või maaaluse liiniga.

3.7.7. Tänavavalgustus

Planeeritud tänavate äärde on ette nähtud ühepoolse tänavavalgustuse rajamine. Teealale on ette nähtud tänavavalgustuskaabel ja Tehnovõrkude planeeringus (vt joonis 6) on näidatud tänavavalgustite asukohad. Paigaldatavad valgustid peavad olema vandaalikindlad.

3.7.8. Sidevarustus

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

3.7.9. Soojavarustus

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

3.7.10. Tehnovõrkude vajadus

Teemaa-alale planeeritud tehnovõrkude asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringul (vt joonis 6) 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 284 | ca 215 |
| Isevoolne kanalisatsioonitorustik | ca 320 | ca 215 |
| Madalpinge elektrikaabel | ca 333 | ca 263 |
| Kõrgepingeline elektrikaabel | ca 345 | - |
| Tänavavalgustuskaabel | - | ca 223 |
| Sadeveetorustik | - | ca 168 |

Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates ehitusprojektides. Tehnovõrkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

3.8. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Hoonetele ei anta enne ehitusluba kui on välja ehitatud nõuetele vastav vee-, sadevee- ja kanalisatsioonitorustik.

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.

Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile igal kinnistul eraldi ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil.

3.9. Servituutide ja naabusõiguste vajadus

Planeeritavale alale on vajadus seada servituudid ja kitsendused. Servituutide seadmise vajadused on ära toodu planeeringu joonisel 5 (vt. Planeeritud maakasutus ja kitsendused).

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- Planeeritava tänava valgustatus;
- Tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud maksimaalselt 1,3 meetri kõrguste ja osaliselt läbipaistvate piirete kasutamisega;
- Territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine).

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- Autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- Võimalusel kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid, piirded);
- Soovitav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale ja värve.

3.11. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnidele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

3.12. Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneeringujärgsed teed ja tehnovõrgud ehitab välja planeeritava ala arendaja. Hoonetele ei väljastata Tartu Vallavalituse poolt enne ehituslubasid, kui on välja ehitatud detailplaneeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja –rajatised.

Planeeritud elamukruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Planeeritava tee rajamine, krundipiiride moodustamine ja katastriüksuste nimetamine toimub vastavate maakorralduslike õigusaktide alusel krundiomaniku ja kohaliku omavalituse vahelisel kokkuleppel.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavate ehituslikele ja tehnilistele projektidele ning katastriüksuse aadressid määratakse vastavalt detailplaneeringus antule.

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 ettevõtte | Kooskõlastuse tingimus | Kooskõlastaja (nimi ja amet) | allkiri pitsat |
|---------|--------------------------------------|------------------------|---------------------------------|-------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

kuupäev

kooskõlastav asutus

lk

JOONISED

1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



PLANEERITAV ALA

2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

3. Olemasolev olukord

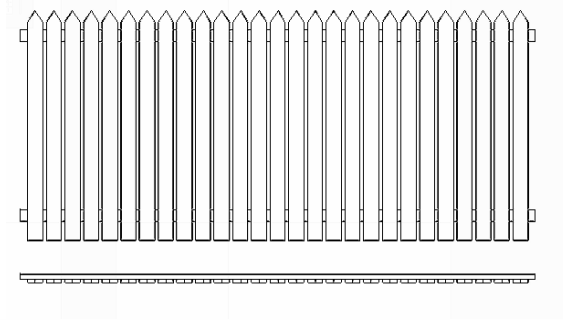
4. Planeeringu põhijoonis

5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused

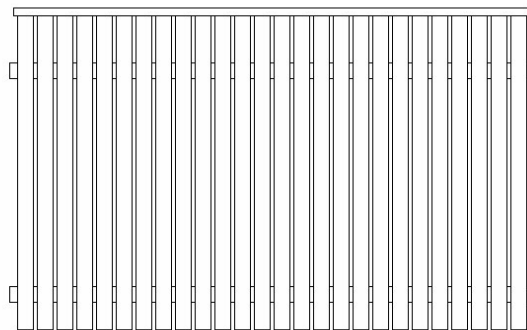
6. Tehnovõrkude planeering

7. Illustratiivne joonis

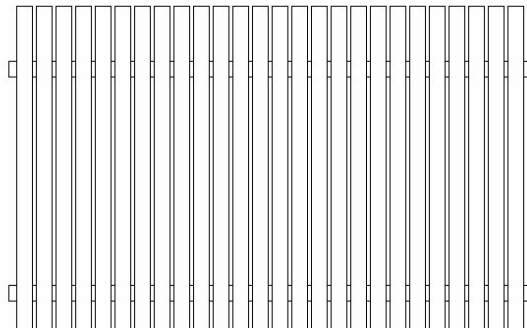
8. Piirete võimalikud lahendusvariandid

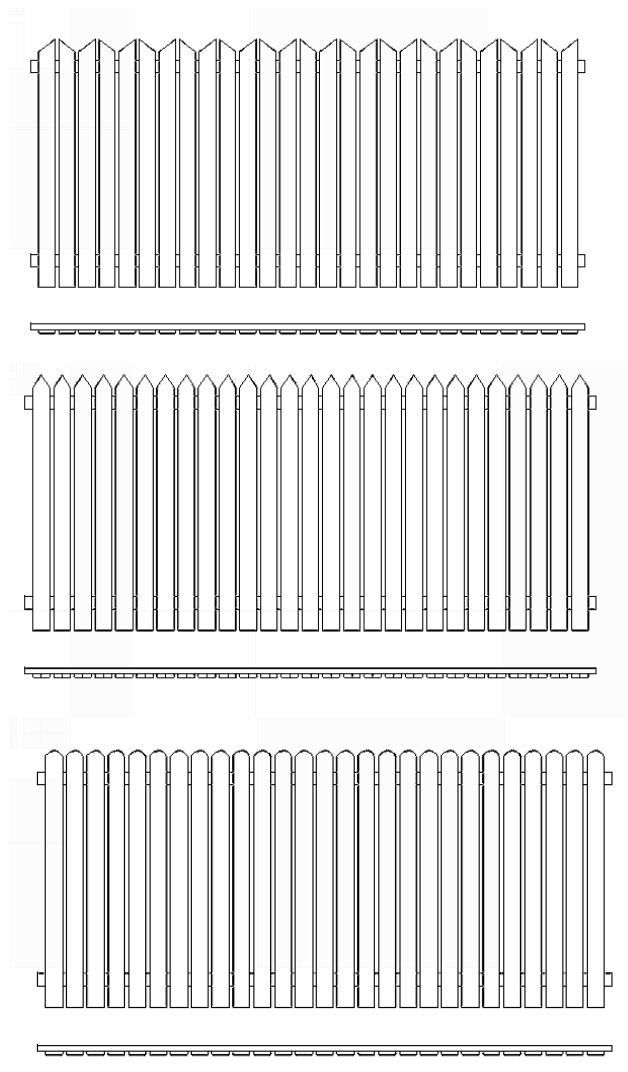


Model PA 2



Model PA 1







Pildid pärinevad www.aiameister.ee ja www.aiaekspert.ee kodulehekülgedelt.

LISAD