

Maastikuarhitektuuribüroo
TERAV KERA OÜ

F.Tugalse 19, Tartu
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Töö nr: DP-04-2007

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, TILA KÜLA

PLOOMIPUU MAAÜKSUSE
(KÜ TUNNUS 79403:002:0828)
DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Rein Pöder

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2007

SISUKORD

SELETUSKIRI	5
1. Ülesande koostamise alus	5
2. Detailplaneeringu koostaja.....	5
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg	5
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	5
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	6
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	7
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
5.4. Kruntide ehitusõigus	9
5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine	10
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
5.8. Ehitistevahelised kujad	12
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	14
5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	15
5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	15
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele	15
5.14. Servituutide vajaduse määramine.....	16
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	16
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	16
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	16
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	17
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	18
7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	19

JOONIS 1	21
1. Situatsiooniskeem	21
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	22
3. Olemasolev olukord	23
4. Planeeringu põhijoonis koos maakasutuse, kitsenduste ning tehnovõrkude planeeringuga.....	24
5. Illustratiivne joonis.....	25
 LISAD:	 26
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	27
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	28
3. Informatsioon detailplaneeringu algatamise kohta	36
4. Väljavõte ajalehest Postimees (detailplaneeringu algatamine) 31.01.2007 nr.25	37
5. Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registrist	38
6. Tartu Maavalituse kooskõlastuste määramine	40
7. OÜ Jaotusvõrgu tehnilised tingimused detailplaneeringuks	41
8. AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused detailplaneeringuks	43
9. Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus	45
10. Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta	46
11. Väljavõte ajalehest Postimees (detailplaneeringu kehtestamine)	47

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Rein Pöder. Algatamise taotlus nr DP 1 laekus 09.01.2007.a. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 24. jaanuar 2007.a. korraldus nr 40 Tila külas asuva Ploomipuu maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0828) detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ, maastikuarhitekt-planeerija Jane Asper.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on jagada maaüksus kaheks väikeelamumaa sihtotstarbega krundiks, määrata kruntidele ehitusõigused üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks ning anda lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 0,4 ha. Lähtuvalt Planeerimisseaduse §22¹ lg 2 alusel on planeeritavat ala laiendatud selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat tehnovõrguühendust. Seetõttu on planeeringualasse kaasatud osaliselt ka Künnapuu kü ja kohaliku tähtsusega teeosa.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Ploomipuu maaüksus** (kü tunnus 79403:002:0828);
- omanikud- Rein ja Eha Pöder;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% väikeelamumaa;
- pindala- 2956 m².

- nimi- **Künnapuu maaüksus** (kü tunnus 79403:002:0831);
- omanikud- Rein ja Eha Pöder;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 1018 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering 'Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed';
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering 'Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused';
- Tila külas asuvate Kangro ja Väike-Söödi maaüksuste detailplaneering (kehtestatud 2007);
- Tartumaa maakonnaplaneering.

Planeeringualal kehtib 29.06.2005 a. volikogu otsusega nr. 85 kehtestatud Künnapuu maaüksuse detailplaneering. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist, muutub Ploomipuu kinnistu osas varasem detailplaneering kehtetuks.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 19.12.2005 ja 03.02.2006 a. OÜ Brom poolt (litsentsi nr EG-10009077-001 04.04.2003.a.), töö nr. G-329. Geoalust on kaasajastatud 02.11.2007.a. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis. Kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Tila külas ca 3 km kaugusele Tartu linna piirist. Planeeringualale juurdepääs Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt mööda kohaliku tähtsusega kruusateed.

Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu vallas Tila külas.



PLANEERITAV
ALA

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

Lähim kauplus, kool, lasteaed, postkontor ja raamatukogu asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 1-1,5 km kaugusel. Lähim bussipeatus asub Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres Tartu vallamaja vahetus läheduses ca 1 km kaugusel planeeringualast.

Planeeringualast ida-, kagu- ja edelapoolle jääb kehtestatud Künnapuu maaüksuse detailplaneeringuga planeeritud ala. Nimetatud alal on majakarbid välja ehitatud ja lõpetatud välisviimistlustööd (v.a. Kirsipuu kinnistu, kus elamul ei ole veel välisviimistlust). Ploomipuu maaüksuse lähiümbruses asuvad ühe- ja kahekorruselised elamud, mille välisviimistlusmaterjalideks on kasutatud puitlaudist ja kivi ning katusekattematerjaliks katusekivi, profiilplekki ja bituumensindlit.

Planeeringualast lääne-, loode- ja põhjasuunda jääb kehtestatud Kangro ja Väike-Söödi maaüksuste detailplaneeringuala. Nimetatud detailplaneeringuga on kavandatud Ploomipuu maaüksusest läänesuunda üksikelamukrundid, mille suurus jääb 1464-1818 m² vahemikku. Elamukruntidele on lubatud ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine. Elamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit ja kuni 2 korrust (1+katusekorrus). Abihoone suurim lubatud kõrgus on 6,5 meetrit ja 1 korrus. Kohustuslik ehitusjoon on määratud 10 meetri kaugusele krundi esipiirist. Ploomipuu maaüksusest põhja- ja kirdesuunda jääb haljasvöönd. Planeeringualast lõunasse üle tee jääb Päevasilma maaüksus, mida kasutatakse köögiviljakasvatuseks.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette Ploomipuu maaüksuse jagamine kaheks väikeelamumaa sihtotstarbega krundiks. Moodustuvad krundid harmoneeruvad oma pindalalt ja kujult varemplaneeritud lahendustega. Planeeringulahendus näeb ette detailplaneeringualale lisaks olemasolevale elamule uue elamu ehitamist. Hoonete planeerimisel on arvestatud ümbruskonda planeeritud ja rajatud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 0,3 ha. Lähtuvalt Planeerimisseaduse §22¹ lg 2 alusel on planeeritavat ala laiendatud selliselt, et planeering hõlmab kogu loodavat tehnovõrguühendust. Seetõttu on planeeringualasse kaasatud osaliselt ka Künnapuu kü ja kohaliku tähtsusega teeosa.

Ploomipuu maaüksuse kirdeosas asub ühekordne üksikelamu ja põhjaosas kuur ja kasvahoone. Krundi jagab visuaalselt kaheks osaks ca 0,5 m kõrgune kuusehekk, mis kulgeb mööda loodepiiri krundi keskosast kuni krundi põhjatipuni. Samuti on istutatud elamu ette krundipiirile jalakäijate tee ja sissesõidutee vahelisele alale elupuuhekk. Planeeringuala

keskossa kuusehekist elamu poole on istutatud viljapuu istikud. Planeeringuala lõunaosa on kasutusest välja jäänud rohumaa.

Maapind tõuseb ühtlaselt põhjast edelasuunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 50.83-52.27. Käsitletaval alal asub dreneažkuivendus.

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuva kinnistu kohta

Aadress	Tartu vald, Tila küla, Ploomipuu kü.
Katastriüksuse tunnus	79403:002:0828
Krundi pindala	2956 m ²
Planeeringueelne sihtotstarve	väikeelamumaa 100%
Olemasolevate hoonete arv krundil	1 üksikelamu, 1 abihoone, 1 ajutine ehitis (kasvuhoone)
Olemasolev ehitusalune pindala	227 m ²

Põhjust ja kirdest piirneb Ploomipuu maaüksus Kangro, idast ja kagust Künnapuu maaüksusega, kust kulgeb juurdepääsutee. Lõunast on Ploomipuu kü piirinaabriks Haava maaüksuse. Planeeringuala piirinaabriks läänes on Söödi ja loodes Tiigi tn 12 maaüksus.

Tabel 2. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta

Jrk. Nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
1.	Tartu vald, Tila küla Kangro kü	79403:002:1161	Maatulundusmaa 100 %	6,03 ha
2.	Tartu vald, Tila küla Künnapuu kü	79403:002:0831	Transpordimaa 100 %	1018 m ²
3.	Tartu vald, Tila küla Haava kü	79403:002:0827	Väikeelamumaa 100 %	1475 m ²
4.	Tartu vald, Tila küla Söödi kü	79403:002:0406	Väikeelamumaa 100 %	8200 m ²
5.	Tartu vald, Tila küla Tiigi tn 12 kü	79403:002:1005	Väikeelamumaa 100 %	1822 m ²

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 3 (vt Olemasolev olukord).

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse planeeritaval alal kaks uut krunti. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 3.

Tabel 3. Maakasutuse koontabel

Krundi pos. nr.	Pos 1	Pos 2
<i>Katastriüksuse kasutamise otstarve</i>	väikeelamumaa 100%	väikeelamumaa 100%
<i>Krundi aadressi ettepanek</i>	Künnapuu tn 4	Künnapuu tn 6
<i>Krundi planeeritud kasutamise otstarve</i>	väikeelamumaa 100%	väikeelamumaa 100%
<i>Krundi planeeritud pindala</i>	1475 m ²	1481 m ²
<i>Moodustatakse katastriüksusest</i>	Ploomipuu	Ploomipuu

Märkused:

(Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrusest nr. 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramine aluste kinnitamine", muudetud Vabariigi Valitsuse 29. aprill 1996. a. määrusega nr. 120.)

5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 4) on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) ehitiste lubatud kasutamise otstarbed;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 5) hoonete suurim lubatud (harja)kõrgus (maapinnast).

Tabel 4. Kruntide ehitusõigused

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Pos 1</i>	<i>Pos 2</i>	<i>Künnapuu kü</i>
Krundi planeeritud pindala	1475 m ²	1481 m ²	1018 m ²
Krundi planeeritud kasutamise otstarve	väikeelamumaa 100%	väikeelamumaa 100%	transpordimaa 100% (säilib olemasolev)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2 hoonet (üksikelamu+abihoone) (vt märkused pkt 2)	2 hoonet (üksikelamu+abihoone)	1 hoone
Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed	Üksikelamu (kood 11101); elamu majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun, (kood 12744)	Üksikelamu (kood 11101); elamu majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun, (kood 12744)	Muu heitveerajatis – pumpla (kood 22239)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	300 m ² (vt märkused pkt 2)	300 m ²	16 m ²
Hoonete suurim lubatud harjakõrgus maapinnast	Elamutel 7 meetrit ja abihoonetel 5 meetrit (vt märkused pkt 2)	Elamutel 7 meetrit ja abihoonetel 5 meetrit	4 meetrit

Märkused:

- 1) Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2005. määrus nr. 10.
- 2) Krundil pos. 1 säilib olemasolev olukord, ehitusõiguse tabelis antud tingimused kehtivad juhul kui soovitakse hoone(d) lammutada ja ehitada uued või olemasolevaid hooneid laiendada/ ümberehitada.

Väikeelamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ühe üksikelamu ehitamine. Planeeringu põhijoonisel on toodud põhihoone soovituslik asukoht hoonestusalas.

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist ja varasemate planeeringutega kavandatust. Lisaks on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega ja võimaliku liikluskorraldusega.

Põhihoone ja abihoone jaoks on näidatud hoonestusalad. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud kaardil nr 4.

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav maaüksus piirneb idast Künnapuu teega, mis on ühenduses valla teega ja see omakorda viib Jõhvi-Tartu-Valga maanteele (vt. Joonis 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Kruntidele juurdepääs on kavandatud olemasolevalt Künnapuu teelt. Detailplaneeringus on näidatud juurdepääsude asukohad tee maa-alalt.

Olemasoleva Künnapuu sõidutee laiuseks on 4,5 meetrit ja ühele poole sõiduteed jääb 1,0 ja teisele poole 2,0 meetri laiune haljasvöönd. Sõidutee on kahe-suunaline. Kuna antud teel ei ole intensiivset liiklust planeeritud ja teed hakkavad kasutama kuue pereelamu elanikud, siis jalakäijatele eraldi kõnniteed ette nähtud ei ole. Jalakäijad ja jalgratturid liiguvad tee servas. Detailplaneeringu joonisel 4 on antud tee maa-ala ristprofiil.

Krundil positsiooninumbriga 1 ei tohi sissesõidutee ette paigaldada väravat, et sissesõiduteed saaks vajadusel kasutada überpööramiseks kohana.

Künnapuu tee kaitsevööndiks on detailplaneeringuga määratud 2 meetrit, tee maa-ala piirist (punastest joontest ehk transpordimaa kruntide piiridest).

Parkimine lahendatakse krundisiselt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismõõtudele äärelinna kohta.

Tabel 5. Parkimisarvutus

Pos nr	Ehituse otstarve/liik	Ehitise asukoht	Parkimismäär	Normijärgne arvutus	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3
Pos 2	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala põhjapoolne krundiosa on heakorrastatud elamut ümbritsev õueala. Krundi jagab tinglikult kaheks osaks ca 0,5 m kõrgune kuusehekk, mis kulgeb mööda loodepiiri krundi keskosast kuni krundi põhjatipuni. Samuti on istutatud elamu ette krundipiirile

jalakäijate tee ja sissesõidutee vahelisele alale elupuuhekk. Planeeringuala keskossa kuusehekist elamu poole on istutatud viljapuu istikud. Ploomipuu maaüksuse lõunapoolne osa on kasutusest välja jäänud rohumaa. Olemasolev rajatud haljastus säilitatakse.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Krundiomanikel on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. 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 mullastikku. Taimed peavad sobima kokku omavahel ja peavad olema antud piirkonnale iseloomulikud.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3m kõrguselt) on vähemalt 0,08m.
- Kruntide haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma üksik- ja kaksikelamu kruntidel vähemalt 60% üldpindalast.
- Kruntide üldpinnast vähemalt 10% peab olema kõrghaljastatud.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

Planeeringuga ei määrata kohustust rajada piiret planeeritud elamukruntide tänavaga külgnevale krundipiirile. Piire tuleb rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril. Olemasoleva tänavaga külgnevad rajatavad piirded võivad olla 1,2 kuni 1,5 m kõrgused. Tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt ehitusprojektis esitatud lahendusele. Kruntidevaheliste piiretena on lubatud kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga.

Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega.

Tabel 6. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

<i>Piirete tüübid ja materjal</i>	Tänavapoolsed-hõre puitaed, hõre puitaed kivipostidega, võrkaed või võrkaed hekiga kombineeritult; lubamatud on plank-, betoon- või plekkpiirded Kruuntidevahelised - võrkaed või võrkaed hekiga kombineeritult
<i>Piirete lubatud kõrgus</i>	1,2 kuni 1,5 meetrit

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundisisesed parklad ja teed rajada vettlabilaskvatest materjalidest, näiteks sõelmed, tänavakivid. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojektis. Kruuntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et kruundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

5.8. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld kartev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritaval ala asub dreneažkuivendus. Geodeetilisel alusplaaniil olevad dreneažitorud ei pruugi täpselt ühtida looduses oleva situatsiooniga. Olemasoleval elamul on kanalisatsioon lahendatud kogumismahuti abil. Veevarustus on olemasoleval elamul olemasoleva veetorustiku baasil, mis on ühenduses planeeringualast põhjasaunda jääva olemasoleva puurkaevuga. Tee ääres krundipiiril asub olemasolev elektriliitumiskilp, elamu toide kilbini on lahendatud madalpinge elektrikaabli abil.

Planeeritud lahendused

Tehnovõrkude rööpvahekauguste planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 „Linnatänavad” toodud nõuetega. Planeeringul on esitatud olemasolevad, varemplaneeritud ja planeeritud tehnoõrgud. Planeeritud krundile positsiooninumbriga 1 on keelatud rajada lokaalseid puur- või salvkaeve. Planeeritud krundile positsiooninumbriga 2 on keelatud rajada lokaalseid puur- või salvkaeve ning lokaalseid reoveepuhasteid ja reoveekogumismahuteid.

VEEVARUSTUS

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil (Vt lisad AS Tartu Veevärk väljastatud liitumistingimused detailplaneeringu koostamiseks nr. 22.12.2007 INF/1201).

Tabel 7. Arvestuslik veetarbimine

<i>Hoone liik</i>	<i>Arvestus</i>	<i>Kokku veetarbimine hoones</i>
<i>Üksikelamu</i>	125 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 4 inimest	6 pereelamutx125 liitritx 4 inimest peres = 3000 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine kogu detailplaneeringualale kokku on 3,0 m³/d.

KANALISATSIOON

Künnapuu tee ääres paiknevate elamukruntide reoveetorustik on planeeritud ühendada Kangro ja Väike-Söödi maaüksuste vee- ja kanalisatsiooniprojektiga kavandatud torustikuga. Reovesi juhitakse isevoolse kanalisatsioonitorustikuga Künnapuu tee põhjaossa planeeritud reoveepumplasse ja sealt edasi pumbatakse mööda Künnapuu ja kohaliku tähtsusega teed kuni Lehise ja Söödi maaüksuste piiri juures paikneva rahustuskaevuni, kus toimub üleminek survekanalisatsioonitorult isevoolsele kanalisatsioonitorule. Planeeritud reoveepumpla kuja on 10 meetrit (alus: VV 16. mai 2001 a. määrus nr. 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded §8).

Planeeritav arvutuslik reoveehulk ühel krundil on 0,5 m³/d ja kogu Künnapuu tee äärsetel krundidel kokku nagu vee tarbiminegi on 3,0 m³/d.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Olemasolev drenaaž on ette nähtud enamjaolt likvideerida. Planeeringuala lääneossa on ette nähtud uus drenaažitorustik, mis on ette nähtud ühendada olemasoleva drenaažitorustikuga. Krundile positsiooninumbriga 1 on drenaažitorule ette nähtud servituudi seadmise vajadusega ala.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrjeveevarustus on lahendatud Kangro kinnistule olemasolev tiigi kaldale varemplaneeritud tuletõrje veevõtukoha baasil.

SOOJAVARUSTUS

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

ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringuala objektide elektrivarustuse kindlustamine on võimalik olemasoleva Agarmaa 15/0,4kV komplektalajaama baasil. Kinnistu piiril olemasolev liitumiskilp on ette nähtud vahetada välja uue kahekojalise liitumiskilbi vastu. Mõõtekilbist elamuni on toide ette nähtud maakaabliga. Elektrivõrgu projekteerimisel lähtuda OÜ Jaotusvõrk Tartu Piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 117735 antust.

TÄNAVAVALGUSTUS

Kehtestatud Künnapuu maaüksuse detailplaneeringuga ei ole tee maa-alale tänavavalgustust ette nähtud. Käesoleva detailplaneeringuga soovitatakse perspektiivis kaaluda võimalust Künnapuu tee maa-alal tänavavalgustuse rajamist. Tänavavalgustuse projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonnalt.

SIDEVARUSTUS

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

Tehnovõrkude asukohad on näidatud joonisel 4 ja tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht, mis jääb planeeritavasse alasse on toodud tabelis 8.

Tabel 8. Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Olemasolevad tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>	<i>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>
<i>Veetorustik</i>	30	28
<i>Isevoolne kanalisatsioonitorustik</i>	5	72
<i>Drenaažitorustik</i>	17 (säiluv)	54
<i>Madalpinge elektrikaabel</i>	36	11
<i>Elektriliitumiskilp</i>	1 tk	-

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

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. 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 elamukruntidel omal krundil kinnises kompostris. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile igal kinnistul eraldi ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil.

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav elektri-, vee-, ja kanalisatsioonilahendused.

5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

5.12. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 9.

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terasse, katuserasse ja/või varimüüre. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Elamu ja abihoone peavad omavahel harmoneeruma. Välisviimistlusmaterjale on soovitatav kasutada kombineeritult (näiteks puitlaudis kombineeritud tellisega).

Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema hoone põhimahust vähemalt üks domineeriv sein. Varikatused, trepid ja muud väiksemad hoonemahud võivad ulatuda väiksemas mahus üle kohustusliku ehitusjoone. Tänava poolt vaadates ei tohi abihoone paikneda eespool peahoonet.

Krundil pos. 1 säilib olemaolev olukord, ehitusõiguse tabelis antud tingimused kehtivad juhul kui soovitakse hoone(d) lammutada ja ehitada uus(ed) või olemasolevaid hooneid laiendada/ümberehitada.

Tabel 9. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Elamutel 1 korrust, abihoonetel 1
Katusekalde vahemik hoone põhimahul	Elamu põhimahul 25°-35°; lisamahtudel võib kasutada ka lamekatust. Abihoonel 10°-25°.
Harjajoone suund	Elamu põhimahu katuseharja joon peab olema kohustusliku ehitusjoonega paralleelselt. Elamu ja abihoone katuseharjajooned peavad omavahel paiknema paralleelselt või risti.
Lubatud katusetüübid/ lubatud katusekatte materjalid/ lubatud värvitoonid	Viil- ja kelpkatus/ Katusekivi, bituumensindel või profiilplekk/ Katusematerjali lubatud värvitoonid on tumepunast või pruuni tooni.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada kivimaterjale, krohvi ja puitlaudist ning nimetatud materjalide koos kasutamine. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning ümarpalkmaja ehitamine või imiteerida palkmaja ilmet.
Kohustuslik ehitusjoon	Elamu kohustuslik ehitusjoon on määratud 6,18 meetri kaugusel esipiirist.
Hoone sokli kõrgus	Maapinnast 30-60 cm

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadused on ära toodu tabelis 10. Vee- ja kanalisatsioonitorustike servituudialade määramisel on torustike kaitsevööndi ulatus (vastavalt Ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a. määrus nr. 76) võrdsustatud servituudiala ulatusega.

Tabel 10. Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Pos 1	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Drenaažitorustiku valdaja/krunt pos nr. 2
Söödi	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Krunt pos nr. 2
Tiigi tee 12	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Krunt pos nr. 2

5.15. Vajaduse korral riigikaitsealise otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamisega;

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistuseseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale;

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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis, planeeritud servituudialadel ja planeeritud tee kaitsevööndis.

5.18. 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.

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Detailplaneeringujärgse kanalisatsioonitorustiku kuni krundipiirini ehitab välja planeeritava ala arendaja. Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel. Krundi sisesed tehnovõrgud ja ühendused tehnovõrkudega rajab krundi hoonestaja/omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.

Ehituslubade väljastamise eelduseks hoonetele on tingimus, et planeeringualal oleks välja ehitatud planeeritavad tehnovõrgud või oleks väljastatud nende ehituseks ehitusluba.

Planeeritud elamukruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee, krundisisesse parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnudele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

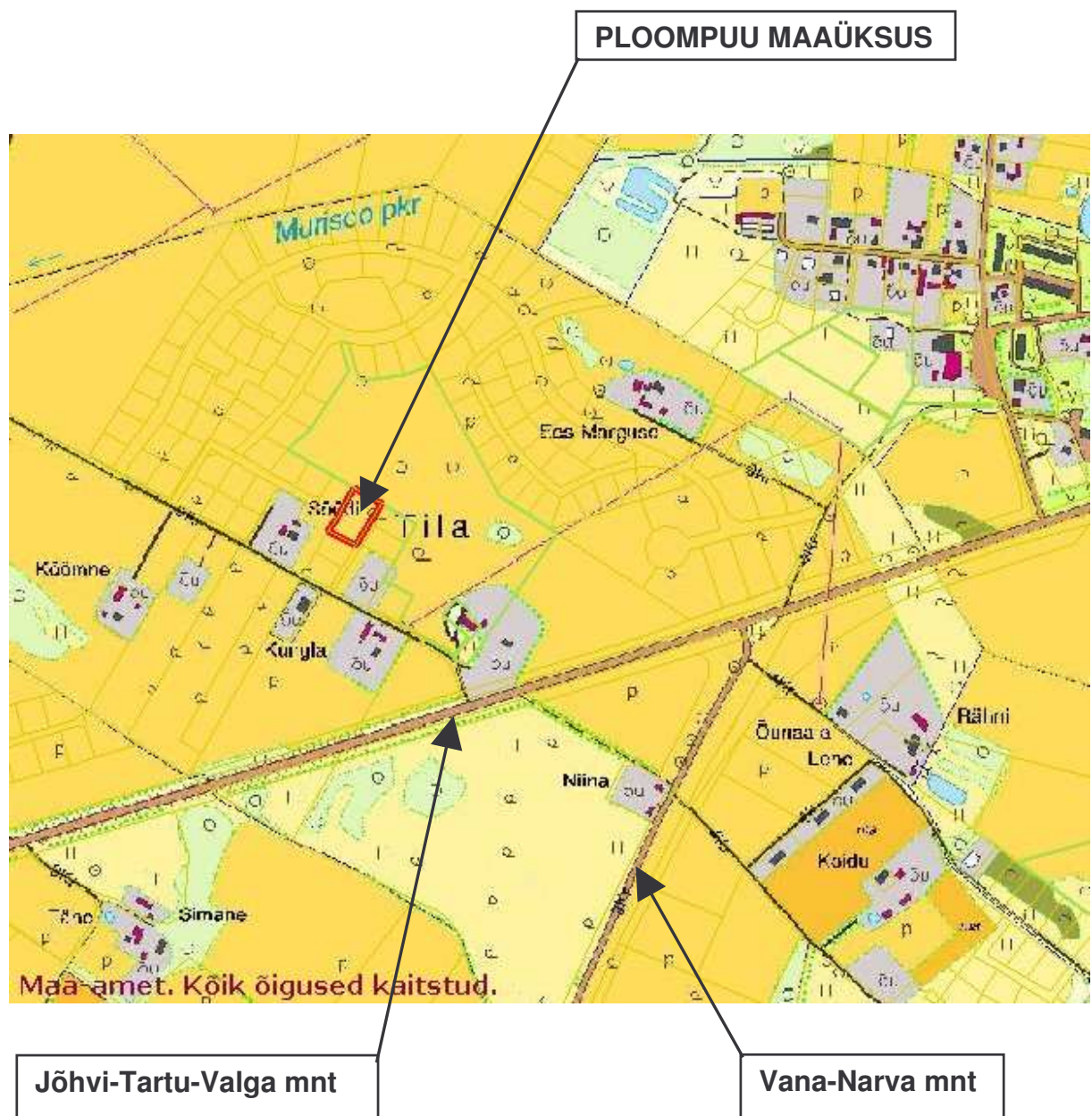
Planeeringul asuvad kooskõlastused:

JOONISED

JOONIS 1

1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed (eraldi lehel)

3. Olemasolev olukord

(eraldi lehel)

4. Planeeringu põhijoonis koos maakasutuse, kitsenduste ning tehnovõrkude planeeringuga

(eraldi lehel)

5. Illustratiivne joonis

(eraldi lehel)

LISAD
