

planeeringust huvitatud isikud **Urve Kuul**
Enar Saar
Aivar Tõrva
Andrei Vallimets
Juhan Rosenthal

Töö Nr **DP 2415**

Tartu maakond, Tartu vald, Lombi küla

LOMBI KÜLAS ASUVATE KAROPEETRI, VALLIMETSA, TÕRVALILLE JA SAARELILLE MAAÜKSUSTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

projektbüroo juhataja **Urmas Koch**

arhitekt **Ott Ojamaa**

planeerija **Kristine Fenske**

TARTU
2007

Seletuskiri	4
1. Üldandmed.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	4
1.2. Planeeringust huvitatud isikud	4
1.3. Planeeringu koostaja.....	4
1.4 Töögrupp.....	4
2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta.....	4
3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	5
4. Planeeringu koostamise aluskaart.....	5
5. Planeeringu lahendus.....	5
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
<i>5.1.1. Lähimbruse olemasolev ja planeeritud/vareplaneeritud liikluskeem.....</i>	<i>5</i>
<i>5.1.2. Kontaktvööndi olemasolev/planeeritud/vareplaneeritud maaiüksuste struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade</i>	<i>6</i>
<i>5.1.3. Planeeringulahenduse sobivus olemasolevasse keskkonda ja seotus kontaktvööndi olemasoleva/vareplaneeritud keskkonnaga.....</i>	<i>6</i>
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs.....	7
<i>5.2.1. Asukoha kirjeldus ja olemasolevat olukorda iseloomustavad andmed</i>	<i>7</i>
<i>5.2.2. Planeeringus käsitletavate kruntide maakasutuse sihtotstarbed ja pindalad.....</i>	<i>7</i>
<i>5.2.3. Naabermaaiüksuste sihtotstarbed ja pindalad</i>	<i>7</i>
<i>5.2.4. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht.....</i>	<i>8</i>
<i>5.2.5. Senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta.....</i>	<i>8</i>
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.	8
5.4. Kruntide ehitusõigus	8
5.5. Krundi hoonestusala piiritlemine	13
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	13
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	14
5.8. Ehitistevahelised kujad	15
5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	15
<i>5.9.1. Heitvee kanalisatsioon.....</i>	<i>16</i>
<i>5.9.2. Veevarustus</i>	<i>16</i>
<i>5.9.3. Küte</i>	<i>17</i>
<i>5.9.4. Sidevarustus.....</i>	<i>17</i>
<i>5.9.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....</i>	<i>17</i>
<i>5.9.6. Sademevee kanaliseerimine.....</i>	<i>17</i>
<i>5.9.7. Tuletõrje veevarustus.....</i>	<i>18</i>

5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.	18
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.....	19
5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	19
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele.	19
5.14. Servituutide vajaduse määramine	20
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	21
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	21
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	22
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	22
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	22
5.20. Kruntidele aadresside määramise ettepanek.....	23

KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE:

GRAAFILINE LISA:

Leht 1 Situatsiooniskeem	M 1:10 000
Leht 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:5000
Leht 3 Olemasolev olukord	M 1:1000
Leht 4-a Planeeringu põhikaart	M 1:1000
Leht 4-b Planeeringu põhikaart. Teede lõiked	M 1:200
Leht 4-c Aadresside ettepanek	
Leht 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused	M 1:1000
Leht 6 Tehnovõrkude planeering	M 1:1000
Leht 7 Illustreeriv joonis	

Seletuskiri

1. Üldandmed

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Planeeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 28.02.2007 korraldus nr 104 ning Lombi külas asuvate Karoetri, Vallimetsa, Tõrvalille ja Saarelille maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne.

1.2. Planeeringust huvitatud isikud

Urve Kuul - aadress: Tartu vald, Kõrveküla alevik, Vagula tee (Karoetri m/ü)

Andrei Vallimets – aadress: Tartu, Mõisavahe 7-22 (Vallimetsa m/ü)

Aivar Tõrva – aadress: Tartu vald, Lombi küla (Tõrvalille m/ü)

Enar Saar – aadress: Tartu, Kalda tee 2-26 (Saarelille m/ü)

Juhan Rosenthal – aadress: Tartu, Kreegi 5 (Taga-Kalja m/ü)

1.3. Planeeringu koostaja

Omandi OÜ

Aadress: Näituse 27, 50409 Tartu

Äriregistri nr: 10288752

Tel: 7 420 999

Faks: 7 384 017

1.4 Töögrupp

planeerija: Kristine Fenske

planeerija: Evelin Karjus

arhitekt: Ott Ojamaa

projektbüroo juhataja: Urmas Koch

2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeering koostatakse Tartu vallas Lombi külas asuvatele järgmistele kinnistutele:

- Karoetri (katastritunnus 79403:002:0148) – omanik: Urve Kuul, maaüksuse pindala 7,92 ha; maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa
- Vallimetsa (katastritunnus 79403:002:0225) – omanik: Sergei Zaikov, maaüksuse pindala 1,49 ha; maakasutuse sihtotstarve: 100% väikeelamumaa
- Tõrvalille (katastritunnus 79403:002:0808) – omanik: Aivar Tõrva, maaüksuse pindala 7696 m²; maakasutuse sihtotstarve: 100% väikeelamumaa

- Saarelille (katastritunnus 79403:002:0810) – omanik: Enar Saar, maaüksuse pindala 4863 m²; maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa
- Taga-Kalja (katastritunnus 79403:002:0858) – omanikud: Vaike Rosenthal, Ivika Oja ja Andreas Oja, maaüksuse pindala 11,3 ha; maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa; planeeringualasse jääb Taga-Kalja kinnistust ca 0,6 ha osa.

Planeeringuala edelapoolsel küljel asub Kõrveküla-Lähte maantee.

Planeeritav ala on ~ 11,5 ha suurune.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-ala jagamine kruntideks, kruntidele ehitusõiguse määramine väikeelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks, lahenduse andmine kruntide haljastuse ja heakorra põhimõtete kohta, juurdepääsuteede ning liikluskorralduse määramine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Tartumaa maakonnaplaneering

3.2. Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused”

3.3. Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed”

3.4. Tartu valla ehitusmäärus

3.5. Tartu valla arengukava

3.6. Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005-2017

3.7. Lombi külas ja Kõrveküla alevikus asuvate Kalja, Teekalja, Väikekalja ja Vana-Kubja maaüksuste detailplaneering, kehtestatud 16.05.2007, Tartu VVK otsus nr 77

3.8. Tartu valla üldplaneering (koostamisel, OÜ Hendrikson ja KO) heaks kiidetud Tartu Vallavalitsuse korraldusega 27.06.2007 nr 293

4. Planeeringu koostamise aluskaart

Detailplaneeringu aluskaardiks on võetud Omandi OÜ (litsents: 432 MA, 17.12.2003; RETTER EG10288752-0001) poolt koostatud aktualiseeritud digitaalselt mõõdistatud Karopeetri kü geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:1000. Töö nr GEO2490, juuni 2007.

5. Planeeringu lahendus

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

5.1.1. Lähiumbruse olemasolev ja planeeritud/varemplaneeritud liiklusskeem

Planeeritava ala edelapoolsel küljel asub kahe-suunalise liiklusega ja kõvakattega Kõrveküla – Lähte maantee, millelt on planeeritavale alale planeeringu koostamise momendil kolm olemasolevat mahasõitu, millest kaks põhjapoolsemat säilivad. Varemplaneeritud Lombi

külas ja Kõrveküla alevikus asuvate Kalja, Teekalja, Väikekalja ja Vana-Kubja maaüksuste detailplaneeringuga on nendest mahasõitudest ette nähtud kõige lõunapoolsem likvideerida ja rajada selle asemel uus juurdepääsutee Vana-Kubja krundile, millega on tagatud juurdepääs ka käesolevas planeeringus käsitletavatele Tõrvalille ja Saarelille kruntidele ning Veskilille ja Kivilille naaberkruntidele. Samuti on naaberalale varem planeeritud teedevõrgustik, mis koosneb nii sõiduteedest kui ka kõnniteedest ning ulatub kuni käesolevas planeeringus käsitletava alani. Kõrveküla – Lähte maantee äärde, planeeringus käsitletavate kruntide poolsele küljele on kuni planeeritava alani ette nähtud kergliiklustee jalakäijate ja jalgratturite liiklemiseks, milline peaks ka planeeritaval alal jätkuma. Olemasolev ja varemplaneeritud liiklussituatsioon on esitatud joonisel Leht 3 Olemasolev olukord. Planeeritav liiklusskeem on näidatud joonisel Leht 4-a Planeeringu põhikaart.

5.1.2. Kontaktvööndi olemasolev/planeeritud/varemplaneeritud maaüksuste struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade

Planeeritav ala on planeeringu koostamise hetkel põhiliselt maatulundusmaa, alale jäävad lõunapoolsemad krundid on väikeelamumaa krundid. Planeeritavast alast lõunapool asuvad krundid on osaliselt hoonestatud väikeelamumaa krundid. Planeeritavast alast põhja pool asuvad maatulundusmaa krundid. Planeeritavast alast loodes asuvad hoonestatud väikeelamumaa krundid, alast kagusse jäävatele kruntidele on varem planeeritud Kõrveküla aleviku perspektiivne laienev elamupiirkond, mis koosneb nii väikeelamumaast kui ka korruselamumaast. Planeeritavast alast edelasse jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega krundid. Alast veidi kaugemal loodes asub olemasolev tootmishoonete piirkond. Olemasolev hoonestus planeeringualal ja selle lähimbruses koosneb põhiliselt kuni kahekorruselistest (üks põhikorrus ja üks katusekorrus) viilkatusega hajaasustuse traditsioonilistest väikeelamutest ja kõrvalhoonetest. Varemplaneeritud Kõrveküla aleviku laienev elamupiirkond lubab rajada kuni kahekorruselisi väikeelamuid ning väikeste gruppidega kuni kolmekorruselisi korterelamuid. Olemasolevat olukorda kajastav situatsioon on näidatud joonisel Leht 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed. Planeeritav maaüksuste struktuur, hoonestuse paiknemine ja ehitusjooned on näidatud joonisel Leht 4-a Planeeringu põhikaart.

5.1.3. Planeeringulahenduse sobivus olemasolevasse keskkonda ja seotus kontaktvööndi olemasoleva/varemplaneeritud keskkonnaga

Planeeritav ala asub Kõrveküla aleviku vahetus läheduses ja aleviku kasv lähiaastatel on kavandatud just planeeritava ala suunas: naaberkruntidele on koostatud mitmed planeeringud, millest osa on jõudnud ka juba ehitusjärku ning ka ühiste kommunikatsioonide ja teedevõrgu rajamine toimub selles piirkonnas. Sellest tulenevalt on planeeritav ala perspektiivne väikeelamute piirkond. Planeeritavad väikeelamud on kavandatud traditsioonilist tüüpi,

planeeringuga lubatud viimistlusmaterjalide kasutamine, hoonete korruselisus, lubatud katusetüübid, kohustuslik kõrghaljastus ja kergliiklusteed tagavad elukeskkonna positiivse arengu ja hoonestuse sobivuse Kõrveküla alevikku.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

5.2.1. Asukoha kirjeldus ja olemasolevat olukorda iseloomustavad andmed

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Lombi külas, Kõrveküla aleviku vahetus läheduses. Juurdepääs planeeritavale alale toimub Kõrveküla-Lähte maanteelt. Planeeritavate kinnistute maapinnakõrguste vahemik jääb vahemikku 52.00 kuni 59.00. Kinnistute maapinna langused on ala kirde- ja idasuunas. Kõrveküla-Lähte maanteega paralleelselt ca 5m kaugusel tee servast kulgeb planeeringualal gaasitrass ning telekommunikatsioonikaabel. Tõrvalille kinnistul asub olemasolev puurkaev kaitsevööndiga 10m. Planeeritaval alal asuvatest kruntidest üks on hoonestatud: Tõrvalille krundil asub ühe põhikorruse ja ühe katusekorrusega puitelamu koos kõrvalhoonega, ülejäänud planeeringus käsitletav maa on hoonestamata ja seni kasutusel olnud valdavalt heinamaana.

5.2.2. Planeeringus käsitletavate kruntide maakasutuse sihtotstarbed ja pindalad

- Karopeetri (79403:002:0148) – 7,92 ha; sihtotstarve: 100% maatulundusmaa
- Vallimetsa (79403:002:0225) –1,49 ha; sihtotstarve: 100% väikeelamumaa
- Tõrvalille (79403:002:0808) - 7696 m² ; sihtotstarve: 100% väikeelamumaa
- Saarelille (79403:002:0810) – 4863 m²; sihtotstarve: 100% maatulundusmaa
- Taga-Kalja (79403:002:0858) –11,3 ha; sihtotstarve: 100% maatulundusmaa; planeeringualasse jääb Taga-Kalja kinnistust ca 0,6 ha osa.

5.2.3. Naabermaaiüksuste sihtotstarbed ja pindalad

- Raigi (79403:002:0752) – 6723 m²; sihtotstarve: väikeelamumaa
- Aida (79403:002:07391) – 25,80 ha; sihtotstarve: maatulundusmaa
- Kriisanõlva (79403:002:0959) – 6,71 ha; sihtotstarve: maatulundusmaa
- Luiska (79403:002:0158) – 4,09 ha; sihtotstarve: maatulundusmaa
- Heina (79403:002:0475) – 2,60 ha; sihtotstarve: maatulundusmaa
- Univere (79403:002:0613) – 52,0 ha; sihtotstarve: maatulundusmaa
- Vahe-Kalja (79403:002:0857) – 5,16 ha; sihtotstarve: maatulundusmaa
- Vaikse (79403:002:0226) – 0,5 ha; sihtotstarve: väikeelamumaa
- Vana-Kubja (79403:002:0574) – 7,18 ha; sihtotstarve: maatulundusmaa
- Veskilille (79403:002:0854) – 0,17 ha; sihtotstarve: väikeelamumaa
- Kivilille (79403:002:0855) – 0,21 ha; sihtotstarve: väikeelamumaa
- Kõrveküla-Lähte (79403:002:0048) – 6,25 ha; sihtotstarve: transpordimaa

5.2.4. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht

- Planeeritav ala külgneb edelas riigi omandis oleva Kõrveküla-Lähte kõrvalmaanteega nr 22210, millel on vastavalt Teeseadusele (§13,lg2) 50m laiune kaitsevöönd ja 200m laiune sanitaarkaitsevöönd mõlemal pool äärmise sõiduraja telge.
- Planeeringuala läbib 15 kV pingega õhuliini, millel on vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 211 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus" (§2) kaitsevöönd 10m mõlemal pool liini telge.
- Planeeritava ala lõunapoolsel osal asub tihe maaparandussüsteemi reguleeriv võrk ja kirdeosas asub maaparandussüsteemi eesvoolukraav, millel on vastavalt Looduskaitseadusele ehituskeeluvöönd ulatusega 25m ja vastavalt Veeseadusele veekaitsevöönd ulatusega 1m. Vastavalt Maaparandusseaduse §48 võib maaparandussüsteemi maa-ala siht- või kasutusotstarvet muuta maaparandusbüroo eelneva kooskõlastuse alusel.

5.2.5. Senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta

- Läbi Vallimetsa kinnistu kulgeb juurdepääsutee Vaikse kinnistuni, millel puudub servituudileping.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.

Planeeringuala moodustab ühe osa Kõrveküla aleviku laienevast tiheasustusalast. Seetõttu on kavandatud planeeritavale alale lisaks väikeelamumaa kruntidele ka teenindava funktsiooniga krunte teemaa ja avalikult kasutatava haljasala tarbeks. Planeeritavale alale on kavandatud moodustada 57 krunti. Nendest 1 üldmaa krunt üldkasutatava haljastuse ning mänguväljaku rajamiseks, 49 väikeelamumaa krunti, 7 transpordimaa krunti teede tarbeks. Planeeritavate kruntide piirid on näidatud joonisel Leht 4-a Planeeringu põhikaart. Planeeringuga kavandatud väikeelamumaa sihtotstarbega kruntide pindalad on vahemikus 1 206 m² – 3 798 m².

Planeeritavate kruntide pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud Tabelis 1.

5.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (Tabel 1) on määratud: 1) krundi pindala; 2) krundi kasutamise sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) lubatud maksimaalne korterite arv; 5) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 6) hoonete vähim ja suurim lubatud kõrgus planeeritavast maapinnast ning korruselisus; 7) lubatud katusekalde vahemik kraadides ja lubatud katusetüüp.

Planeeritavad maakasutuse sihtotstarbed on:

- Väikeelamumaa (E/EE)

- Transpordimaa (L)
- Sotsiaalmaa (Ü/Üm)

Maatükkide sihtotstarvete määramisel on lähtunud Vabariigi Valitsuse 24.01.1995 määrusest nr. 36, muudetud 29.04.1996 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused".

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.novembri 2002.a. määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" kohaselt on kruntidele kavandatud ehitiste kasutamise otstarbe kood ja nimetus järgmine:

- 11101 – üksikelamu
- 11102 – ridaelamu või kaksikelamu sektsioon (lubatud ainult Pos41 ja Pos42 kruntidel)
- 12744 – elamu majapidamisabihoone
- 21120 – tänavad ja teed
- 24219 – muu nimetamata rajatis, nt varikatus
- 24121 – lõbustus- ja puhkepargi rajatis
- 24212 – haljastus või heakorrastus
- 22000 – torujuhtmed, side- ja elektriliinid

Igale väikeelamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ühe elamu ja ühe kõrvalhoone püstitamine. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala võib moodustada kuni 20% krundi pindalast kuid mitte üle 300 m². Kõrvalhoone suurim ehitusalune pindala võib olla kuni 60m² ja suurim lubatud kõrgus 6,0m.

Tabel 1

Planeeritava krundi pindala, krundi ehitusõigus ja lubatud katuskalle

Krundi nimetus	Pindala (m ²)	Planeeritav maakasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Lubatud maksimaalne korterite arv	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete vähim ja suurim lubatud kõrgus (m), suurim lubatud korruselisus	Lubatud katusekalle (kraadides) ja katusetüüp
Pos 1	3 862	100% L	-	-	-	-	-
Pos 2	2 713	100% L	-	-	-	-	-
Pos 3	6 836	100% L	-	-	-	-	-
Pos 4	3 926	100% L	-	-	-	-	-
Pos 5	1 485	100% E/EE	2	1	296	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 6	1 665	100% E/EE	2	1	282	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 7	1 654	100% E/EE	2	1	287	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 8	1 638	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m	30-45

Krundi nimetus	Pindala (m ²)	Planeeritav maakasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Lubatud maksimaalne korterite arv	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete vähim ja suurim lubatud kõrgus (m), suurim lubatud korruselisus	Lubatud katusekalle (kraadides) ja katusetüüp
						kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	viilkatus
Pos 9	1 747	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 10	1 757	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 11	1 819	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 12	1 918	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 13	2 209	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 14	2 412	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 15	2 992	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 16	3 798	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 17	2 750	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 kelpkatus
Pos 18	2 194	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 kelpkatus
Pos 19	1 742	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 kelpkatus
Pos 20	1 702	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 kelpkatus
Pos 21	1 635	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 kelpkatus
Pos 22	2 215	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	15-30 kelpkatus

Krundi nimetus	Pindala (m ²)	Planeeritav maakasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Lubatud maksimaalne korterite arv	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete vähim ja suurim lubatud kõrgus (m), suurim lubatud korruselisus	Lubatud katusekalle (kraadides) ja katusetüüp
Pos 23	1 855	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	15-30 kelpkatus
Pos 24	1 563	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	15-30 kelpkatus
Pos 25	1 480	100% E/EE	2	1	296	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	15-30 kelpkatus
Pos 26	1 440	100% E/EE	2	1	288	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	15-30 kelpkatus
Pos 27	1 427	100% E/EE	2	1	285	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	15-30 kelpkatus
Pos 28	1 379	100% E/EE	2	1	276	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	15-30 kelpkatus
Pos 29	1 422	100% E/EE	2	1	284	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	15-30 kelpkatus
Pos 30	1 349	100% E/EE	2	1	291	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	15-30 kelpkatus
Pos 31	1 332	100% E/EE	2	1	291	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	15-30 kelpkatus
Pos 32	1 324	100% E/EE	2	1	265	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	15-30 kelpkatus
Pos 33	1 398	100% E/EE	2	1	280	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	15-30 kelpkatus
Pos 34	1 412	100% E/EE	2	1	282	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	15-30 kelpkatus
Pos 35	1 428	100% E/EE	2	1	286	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	15-30 kelpkatus
Pos 36	1 471	100% E/EE	2	1	294	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	15-30 kelpkatus
Pos 37	1 657	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	15-30 kelpkatus

Krundi nimetus	Pindala (m ²)	Planeeritav maakasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Lubatud maksimaalne korterite arv	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete vähim ja suurim lubatud kõrgus (m), suurim lubatud korruselisus	Lubatud katusekalle (kraadides) ja katusetüüp
Pos 38	4 414	100% Ü/Üm	-	-	-	-	-
Pos 39	705	100% L	-	-	-	-	-
Pos 40	1 896	100% L	-	-	-	-	-
Pos 41	2 015	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 42	1 689	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 43	2 181	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 44	2 187	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 45	2 192	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 46	2 106	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 47	2 569	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 48	2 276	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 49	1 743	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 50	2 541	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 51	2 323	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 viilkatus
Pos 52	1 119	100% L	-	-	-	-	-
Pos 53	1 206	100% E/EE	2	1	225	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	15-30 kelpkatus
Pos 54	1 422	100% E/EE	2	1	284	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	15-30 kelpkatus
Pos 55	2 047	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1	15-30 kelpkatus

Krundi nimetus	Pindala (m ²)	Planeeritav maakasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Lubatud maksimaalne korterite arv	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete vähim ja suurim lubatud kõrgus (m), suurim lubatud korruselisus	Lubatud katusekalle (kraadides) ja katusetüüp
						põhikorrus ja 1 katusekorrus	
Pos 56	1 541	100% E/EE	2	1	300	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 kelpkatus
Pos 57	1 366	100% E/EE	2	1	273	5,0/8,5m kuni 2 korrust: 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus	30-45 kelpkatus

5.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Joonistel näidatud hoonestusala väikeelamukruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta ja kuju, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega ning erinevate ehituskeeluvõndidega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud peatükis 5.8. Ehitistevahelised kujad. Planeeritud hoonestusalad on seotud krundipiiridega, hoonestusalad on näidatud joonisel Leht 4-a Planeeringu põhikaart. Kohustuslikku ehitusjoont detailplaneeringuga määratud ei ole. Väikeelamute kõrvalhoone võib paikneda vabalt planeeringus ettenähtud hoonestusalal. Planeeringuga on esitatud elamu soovituslik asukoht krundil. Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi, hoone põhimaht peab paiknema hoonestusalal, lubatud on väikesemahuliste hooneosade: varikatuste ja rõdude ulatumine väljapoole määratud hoonestusala maksimaalselt 1,5m ulatuses. Rajatisi võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala edelapoolisel küljel asub kahe-suunalise liiklusega ja kõvakattega Kõrveküla – Lähte maantee, millelt on planeeritavale alale planeeringu koostamise momendil kolm olemasolevat mahasõitu ja millest kaks põhjapoolsemat säilivad. Varemplaneeritud Lombi külas ja Kõrveküla alevikus asuvate Kalja, Teekalja, Väikekalja ja Vana-Kubja maaüksuste detailplaneeringuga on nendest mahasõitudest ette nähtud kõige lõunapoolsem likvideerida ja rajada selle asemel uus juurdepääsutee Vana-Kubja krundile, millega on tagatud juurdepääs ka käesolevas planeeringus käsitletavatele Tõrvalille ja Saarelille kruntidele ning Veskilille ja Kivilille naaberkruntidele.

Planeeringualale on kavandatud lisaks olemasolevatele juurdepääsuteedele kaks uut juurdepääsuteed planeeritava ala siseselt, mis ühinevad varemplaneeritud teedevõrguga. Teed on ette nähtud 6,0 m laiuse sõidutee osaga ja 3,5 m laiuse ühepoolse kõnnitee osaga, kõvakattega ning kõnniteed on planeeritud eraldada tee sõidutee osast äärekiviga, väiksematel

juurdepääsuteedel (Pos 40 ja Pos 52) on lubatud eraldusena ka teekattemärgistus. Teemaa laiuseks on arvestatud 9,0-17,0 m. Kõrveküla-Lähte maantee kõrvale on ette nähtud 4,0m laiune kõvakattega kergliiklustee jalakäijate ja jalgratturite liiklemiseks, mis on eraldatud maanteest haljasribaga. Planeeritaval üldkasutataval haljasalal on lubatud kõnniteed rajada ka sõlmekattega teena. Planeeritaval üldkasutataval haljasalal tuleb jalgteede kulgemist täpsustada täiendavalt haljastusprojekti koostamisel.

Sõiduteede ja kergliiklusteede asukohad ning liikluskorralduse põhimõtted ja kruntidele juurdepääsude asukohad on näidatud planeeringu joonisel Leht 4-a Planeeringu põhikaart. Väikeelamukruntidel on näidatud krundi külge, kust on lubatud rajada juurdepääsu, täpsem juurdepääsu paigutus tuleb lahendada arhitektuurse asendiplaaniga. Teistest krundipiiri külgedest juurdepääsude rajamine on keelatud. Planeeritavate juurdepääsutanavate orienteeruvad maapinna kõrgusarvud on näidatud joonisel Leht 4-a Planeeringu põhikaart. Täpsed maapinnakõrgused tuleb määrata teede projekteerimise käigus.

Parkimine on lahendatud krundisisiselt. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardist EVS 843:2003, äärelinnale esitatud nõudmistest. Väikeelamukruntidele on ette nähtud kaks parkimiskohta igale krundile.

Krundid Pos1, Pos2, Pos3, Pos4, Pos39, Pos40, Pos52 on teemaa krundid, mis määratakse avalikult kasutatavaks teeks vastavalt Teeseaduses §4 lg3 sätestatud korrale.

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeritaval alal teede (tänavate) kaitsevööndiks 7,0m teemaa piirist.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev säilitatav kõrghaljastus planeeritaval alal puudub. Planeeringuga on määratud minimaalne kõrghaljastuse osa planeeritaval alal, madalhalbastuse paiknemine planeeringualal moodustatavatel väikeelamukruntidel ja üldkasutataval haljasala krundil on vaba, teemaa kruntidele on ette nähtud muru rajamine. Haljastatud ala osakaal elamumaa krundil peab moodustama minimaalselt 60% krundi pindalast. Täpsem halbastus (kõrghalbastuse ja madalhalbastuse liigiline kooslus ning sortiment) üldmaa krundil tuleb määrata halbastusprojektiga, väikeelamukruntidel on halbastusprojekti koostamine soovituslik. Taimeliikide ja sortide määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, et taimestus oleks antud keskkonna loodusega sobituv ja kergelt hooldatav. Tuleb vältida rohket eksootiliste võõrpuuliikide kasutamist. Istikute ostmisel tuleb eelistada kohalikes puukoolides kasvatatud taimmaterjali. Heitlehiste ja igihaljaste puude ning põõsaste osakaal on vastavalt 70% ja 30%. Üldkasutatavale haljasalale ette nähtud kõrghalbastuse realiseerimisel on ette nähtud minimaalseks istutatava istiku kõrguseks 3,0 m.

Haljastuse keelualasid planeeringuga ei määrata. Maa-aladele, mis on Planeeringu põhikaardil esitatud haljasala maana võib istutada erineva kasvukõrgusega halbastust tingimusel, et

olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele ei istutata lähemale, kui seda näevad ette normatiivaktid. Samuti tuleb järgida normatiivaktides ette nähtud nähtavust liiklusohutuse seisukohalt (Eesti Standard EVS 843:2003).

Piirete rajamine on lubatud kõigile hoonestatavatele kruntidele. Piirdeid on lubatud rajada ainult mööda krundipiire, teekatte servast minimaalselt 1,0m kaugusele. Piirde maksimaalne lubatud kõrgus on 1,4 m. Piirded peavad olema avaustega, st et läbipaistvus piirdest peab olema vähemalt 25% selle pindalast. Piirded peavad kokku sobima hoone arhitektuuriga. Lubatud piirde variandid on: metallvõrkpiire, sepiipiire, avaustega puitlippaied või -lattaied. Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt hoone ehitusprojekti antud lahendusele. Kruntide siseperimeetril ja Kõrveküla-Lähte maantee poolsel küljel on lubatud kasutada ainult metallvõrkpiiret koos hekiga.

Planeeritavale alale mänguväljaku rajamise juures tuleb mängukonstruksioonide valiku puhul arvestada erinevate vanusegruppidega ja jälgida mänguvahendite ohutust.

Planeeringus on toodud planeeritavate teede(tänavate) iseloomulikud kõrgusarvud. Kruntide täpsem vertikaalplaneering tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus.

5.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.okt.2004 määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" §19 (Tule naaberehitistele leviku takistamine). Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samas klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3. Detailplaneeringuga lubatud väikseim kuja krundipiirist on 5,0 m, teemaa krundist 7,0 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass väikeelamutel on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Täpne tulepüsivusaste määratakse hoonete arhitektuurse projekteerimise käigus.

Kujud on näidatud joonisel Leht 4-a Planeeringu põhikaart.

5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktide ning kõikide tehnovõrgutrasside täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid tuleb koostada võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

Ala täpse vee- ja reoveehulga arvutamisel võtta aluseks 50 pere arvestuslik tarbimine (200 ie). Kõigile hoonestatavatele väikeelamukruntidele on ette nähtud eraldi ühisveevõrgust ja ühiskanalisatsioonitrassist vee- ja kanalisatsiooniühendused, telekommunikatsiooni- ja

elektriühendused ning võimalus liituda gaasivõrku. Ühenduste täpsed asukohad tuleb anda tööprojektide koostamise käigus. Olemasolevad, varemplaneeritud ja planeeritavad trassid on näidatud joonisel Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

5.9.1. Heitvee kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Planeeritaval alal puudub ühendus tsentraalsesse kanalisatsioonivõrku, Tõrvalille krundil on lokaalne kanalisatsioon. Kõrveküla-Lähte maantee kõrval, planeeritava ala lääne ja edelaosas kulgevad olemasolevad kanalisatsioonitrassid. Lähim olemasolev reoveepumpla asub planeeritavast alast kagus ca 400m kaugusel (ORP-4). Planeeritava ala maapinna langus on kirde ja ida suunas ca 6-7m.

Planeeritud lahendus

Planeeritava ala reovesi on ette nähtud koguda kokku isevoolse kanalisatsioonitrassi kaudu varemplaneeritud Lombi külas ja Kõrveküla alevikus asuvate Kalja, Teekalja, Väikekalja ja Vana-Kubja maaüksuste detailplaneeringus ette nähtud reoveepumplasse (olemasoleva ORP-4 reoveepumpla uus võimalik asukoht) ning suunatakse sealt edasi varemplaneeritud survekanalisatsiooni kaudu Kõrveküla ühiskanalisatsioonitrassi. Planeeringus on näidatud Lehel 6 Tehnovõrkude planeering kanalisatsioonitrasside kulgemise koridorid. Lokaalsed kanalisatsioonisüsteemide lahendused ei ole lubatud. Olemasolevad lokaalsed lahendused tuleb sulgeda pärast ühiskanalisatsioonivõrgu valmimist.

5.9.2. Veevarustus

Olemasolev olukord

Planeeritaval alal puudub ühendus tsentraalsesse veevõrku, Tõrvalille krundil on 10 m kaitsevööndiga puurkaev ühe krundi teenindamiseks. Kõrveküla-Lähte maantee kõrval, planeeritava ala lääne ja edelaosas kulgevad olemasolevad veetrassid. Lähtudes AS Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilistest tingimustest (24.01.2008 INF/79), on antud piirkonna veega varustamine võimalik pärast Eesti Rahva Muuseumi juures asuva survetõstejaama tööle rakendamist ning Tila külla Kobrulehe kinnistule puurkaevudegrupi ja veetöötusjaama rajamist.

Planeeritud lahendus.

Planeeritava ala veevarustus on ette nähtud tagada ühisveevärgist: Kõrveküla-Lähte maantee ääres olevast olemasolevast veetorustikust on ette nähtud ühendused planeeritavatele tänavatele. Kruntide veevarustuseks on ette nähtud veetorustiku kulgemine ringtrassidena piki planeeritavat teemaa koridori. Veetorustiku koridori kulgemine on näidatud joonisel Leht 6 Tehnovõrkude planeering. Pärast ühisveevärgi valmimist on ette nähtud olemasoleva puurkaevu sulgemine.

5.9.3. Kütte

Olemaolev olukord

Planeeritaval alal puudub ühendus kaugküttevõrku.

Planeeritud lahendus

Kõigi hoonestatavate kruntide soojavarustus on ette nähtud lokaalkütte baasil. Lubatud on kasutada keskkonda vähe saastavat kütet (nt. elektri-, puidu-, maakütet ja gaasi). Soojavarustuse tehnilised lahendused tuleb anda hoonete projekteerimise käigus.

5.9.4. Sidevarustus

Olemaolev olukord

Planeeritaval alal puudub sidekaablikanalisisatsioon, Kõrveküla-Lähte maantee kõrval kulgeb olemasolev sidekaabel.

Planeeritud lahendus.

Planeeringulahenduses on ette nähtud ka sidekaablikanalisisatsiooni rajamine planeeritavale alale. Joonisel Leht 6 Tehnovõrkude planeering on näidatud sidekaablite kulgemise koridor planeeritavate kõnniteede alla teemaale. Liitumispunktiks on Kõrveküla ATJ, mis asub Hariduse tn 1, kõrveküla alevikus.

5.9.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Olemaolev olukord

Planeeritavat ala läbib 15 kV pingega õhuliin. Planeeringualast lõunas asub läheduses Silvia mastalajaam.

Planeeritud lahendus.

Planeeritava ala elektrivarustus tagatakse planeeringuala läbivast 15 kV keskpinge õhuliinist, kust tuuakse maakaabliga jõuliin planeeritavale alale kavandatud uude alajaama. Alajaama asukoht on planeeringuala keskel asuval üldkasutataval haljasalal. Alajaamast edasi kulgevad teemaal kõnniteede ja haljasala all madalpinge kaablid nii hoonete elektrivarustuse tagamiseks kui ka tänavavalgustuse tarbeks. Kruntide piiridele on planeeritud liitumiskilbid, ette on nähtud üks kilp kahe väikeelamu krundi kohta. Tänavavalgustite orienteeruv asukoht ja toitekaablite kulgemine on näidatud joonisel Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

5.9.6. Sademevee kanaliseerimine.

Planeeritavale alale on kavandatud sademevee ärajuhtimiseks juurdepääsutänavatele sademevee kanalisatsioonitrass, mida mööda juhitakse sademevesi planeeringuala põhjaosas asuvasse maaparanduskraavi. Enne sademevee kraavi juhtimist on ette nähtud paigaldada puhasti. Sademevee kanalisatsioonitrassi ja puhasti asukohad on näidatud joonisel Leht 6 Tehnovõrkude planeering. Sademevee ärajuhtimine iga krundi siseselt tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus, soovitatav on arhitektuursel asendiplaanil näidata ka krundi

vertikaalplaneerimine. Planeeritaval alal lõunaosas asuv olemasolev maaparandusdrenaaž peab jääma funktsioneerima, teede ja hoonete rajamisel tuleb lõhutud drenaažiosa kas taastada või ümber juhtida allesjäävasse kollektorisse või planeeritavasse sademevee kanalisatsiooni. Täpsed lahendused tuleb anda sademevee kanalisatsiooni kohta koostatava ehitusprojektiga. Teede orienteeruvad kõrgusarvud on ära näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

5.9.7. Tuletõrje veevarustus

Planeeringualal on ette nähtud tagada tuletõrje veevarustus kas ühisveevärgist hüdrantide baasil (planeeritaval alal on näidatud 7 hüdrandi asukohta) või tuleb rajada avalikult kasutatavale haljasalale tuletõrje veevõtu tiik. Tuletõrjehüdrandid peavad vastama Eesti standardi EVS 620-3:1996 nõuetele, veevõtu tiigile tuleb rajada tuletõrje nõuetele vastav veevõtukoht. Hüdrantide ja tuletõrje veevõtu tiigi asukohad on näidatud joonisel Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

Tabel 2

Planeeritavad tehnovõrgu trassikoridoride orienteeruvad pikkused

Tehnovõrk	Planeeritav trassikoridori pikkus (m)
Vesi	2100 m
Isevoolne kanalisatsioon	1500 m
Sademevee kanalisatsioon	1500 m
Gaasitrass	1600 m
Telekommunikatsioon	1700 m
Elektri jõukaabel	50 m
Madalpinge elamute toiteks	1700 m
Madalpinge tänavavalgustuseks	1700 m

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

Lähtuvalt keskkonna säilitamise kohustusest ei väljastata planeeritavatele kruntidele hoonete ehitamiseks ehituslubasid enne kui krundi piirini on välja ehitatud ja kasutusloa saanud ühiskanalisatsioon ja –veevärk ning uued tänavad.

Ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine antud planeering ette ei näe.

Planeeritavatele väikeelamukruntidele on ette nähtud paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi tarbeks. Soovitav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks. Kinnistu valdaja tagab krundil tekkivate jäätmete kogumise krundil paiknevasse prügikonteinerisse. Prügikonteinerite asukohad on näidatud joonisel Leht 4-a Planeeringu põhikaart. Prügi äraveo korraldab krundi igakordne omanik jäätmekäitlustevõttega sõlmitava lepingu alusel.

Kõrveküla-Lähte maantee on planeeringu koostamise hetkel madala liikluskoormusega maantee. Planeeringus on ette nähtud maanteepoolsetele hoonestatud kruntidele kohustusliku kõrghaljastusega puhvertsioon vähendamaks tulevikus võimalikust suurenevast liikluskoormusest tingitud mürataseme tõusu.

Planeeringualal asub lõunaosas olemasolev maaparandussüsteem дренаaži näol. Planeeringulahenduse rakendamisega ei tohi kaasneda veerežiimi muutused ebasoodsas suunas planeeringualal ega kontaktvööndi maaüksustel. Olemasolevad дренаažid, mis jäävad planeeritavate hoonete ja rajatiste alla ja on eesvooludeks, peavad jääma toimima. Kohustuslik on teostada sellisel juhul дренаažisüsteemide ümberehitusprojekt. Maaparandussüsteemide veetaseme reguleerimine tuleb kooskõlastada Tartu Maaparandusbürooga. Trasside tööprojektid kooskõlastada Tartu Maaparandusbürooga.

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

Vajadus puudub.

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

Vajadus puudub.

5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele.

- Lubatud korruselisus : väikeelamutel kuni 2 (Tabelis 1 on toodud täpsemad nõuded kruntidele planeeritavate elamute korruselisuse kohta), abihoonetel kuni 1
- Lubatud katusekalded: hooned on katusekallete ja katusetüüpide järgi jaotatud gruppidesse, et alale anda terviklikum ilme. Lubatud katusekalded ja katusetüübid on esitatud Tabelis 1. Katuste põhimahu harjajooned tuleb projekteerida paralleelselt juurdepääsutänavaga.
- Lubatud katusekattematerjalid on: katusekivi, katuseplekk, katusesindel, keelatud on värvimata vaskpleki kasutamine.
- Värvitoonidest on lubatud katusekattematerjalidel kasutada järgmiseid toone: tumepunane, tumepruun, tumehall
- Lubatud välisviimistlusmaterjalid: välisviimistlusmaterjalidena võib kasutada kas puitmaterjale, kivimaterjale, krohvi või kombineeritult puit -, krohv- ja kivimaterjale ning klaasi. Viimistluses eelistada looduslähedasi värvitoone.
- Fassaadilahendustes pole lubatud kasutada imiteerivaid materjale, plekki ja plastmassi. Tuleb vältida kaarjate ukse- ja aknaavadega ning sammastatud fassaadidega hooneid.

- Keelatud on eelpool nimetatud välisviimistlusmaterjalideta katmata palkmajade püstitamine. Ala terviklikkuse saavutamiseks on soovitatav olemasolevad palkehitud naaberkruntidel (Veskilille ja Kivilille kruntidel) katta samuti väljast puitvoodriga.
- Akende projekteerimisel ja paigaldamisel puithoonele eelistada puidust aknaid.
- Kõrvalhoone projekteerimisel kasutada elamuga kokkusobivaid materjale ja ühtset stiili.
- Elamud eelpool nimetatud gruppides peavad olema stiililt ühtse arhitektuurse käekirjaga, sest moodustavad grupina terviku, seetõttu on soovitatav et need projekteeritaks ühes ettevõttes, või oleks teostatud ühe arhitekti poolt.
- Planeeritavate kruntide maapinnakõrgused määrata edasise projekteerimise käigus, maapind võib olla kinnistuga piirnevast teepinnast maksimaalselt kuni 40 cm kõrgem.
- Hoonete ±0.00 võiks olla planeeritavast krundi maapinnast 30 – 60 cm kõrgem. Täpne ±0.00 määrata hoonete arhitektuurse projekteerimisega.
- Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitised peavad olema teostuselt heatasemelised, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda, mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõiguse rakendamisseaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal on eraõiguslikke krunte läbivatele planeeritavatele uutele tehnoorkudele ette nähtud sundvalduse seadmine (Tabel 3). Tehnoorkudele seatud sundvaldus on ära näidatud joonisel Leht 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused.

Tabel 3

Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Taga-Kalja (79403:002:0858); Pos53	Sundvaldus	Veevõrgu valdaja	Sundvaldus annab veevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veetrassi.
Taga-Kalja (79403:002:0858); Pos19	Sundvaldus	Veevõrgu valdaja	Sundvaldus annab veevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kanalisatsioonirajatisi.
Taga-Kalja	Sundvaldus	Gaasivõrgu valdaja	Sundvaldus annab gaasivõrgu valdajale õiguse

(79403:002:0858)			ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat gaasitrassi.
Taga-Kalja (79403:002:0858)	Sundvaldus	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Sundvaldus annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sideliini.
Taga-Kalja (79403:002:0858); Pos37; Pos22; Pos 17; Pos18; Pos43; Pos 44	Sundvaldus	Elektrivõrgu valdaja	Sundvaldus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektri keskpingeliini.
Taga-Kalja (79403:002:0858)	Sundvaldus	Elektrivõrgu valdaja	Sundvaldus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat madalpinge elektriliini.

5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elanikes omanikutunde tekitamine
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur
- tagumiste juurdepääsude vältimine
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine
- korrashoid
- elamutevaheline nähtavus
- eraautode parkimine vahetult elamute ees
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

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

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeritavale alale kavandatavad juurdepääsuteed ja kõnniteed avalikku kasutusse lähtudes kehtivast seadusandlusest (Asjaõigusseadus §155, Teeseadus §4). Juurdepääsuteedele ning kõnniteedele, mis kulgevad läbi eraõiguslike kruntide, on ette nähtud seada teeservituut. Teeservituudi vajadus on näidatud joonisel Leht 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused. Avalikus kasutuses olevad teemaa krundid on näidatud joonisel Leht 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused ning Tabelis 4.

Tabel 4

Kinnistute ja nende osade kasutamine avalikul otstarbel

Kinnistu	Kitsendus	Kitsenduse sisu
Pos 42	Teeservituut	Teeservituut annab Pos 41 valdajal õiguse kasutada Pos 42 paiknevat juurdepääsuteed.
Taga-Kalja (79403:002:0858)	Teeservituut	Avalikult kasutatav juurdepääsutee ja avalikult kasutatav kõnnitee
Pos1, Pos2, Pos3, Pos4, Pos39, Pos40, Pos52	Avalik kasutus	Avalikult kasutatav juurdepääsutee ja avalikult kasutatav kõnnitee

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

- Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi/kruntide valdajate poolt.
- Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti piirkonna arendajaga, arendajat esindava arhitektuuribürooga ja Tartu Vallavalitsuse vastava ala spetsialistiga.
- Planeeringuala teede (sh juurdepääsuteede), üldkasutatavale alale kavandatud haljastuse, välisvalgustuse ja sadevee ärajuhtimissüsteemi projekteerimise ja rajamise kohustus on arendajal juhul kui arendaja ja kohalik omavalitsus ei lepi kokku teisiti.
- Teede omandi ja teede võõrandamise küsimuses tuleb lähtuda omavalitsuse poolt vastu võetud korrast.
- Ühendused tehnovõrkudega (sh. veevõrgu, reovee- ja sademeveekanalisatsiooni, välisvalgustuse) projekteerib ja rajab piirkonna arendaja(d) kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

- Ala arenduse (sh. ehituslubade väljastamise) eelduseks on projektide koostamine ja kooskõlastamine tehnovõrkude haldajaga ja omavalitsusega.
- Hoonete ehituslubasid ei väljastata enne kui krundi piirini on välja ehitatud ja kasutusloa saanud ühiskanaliseerimine ja –veevärk ning uued tänavad kuni killustikkatteni.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt.

5.20. Kruntidele aadresside määramise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek nimetada uued moodustatavad teed järgmiselt:

- Tõrvalille tee
- Vallimetsa tee
- Karoetri tee
- Aidaveere tee
- Kaljasoo tee

Teede nimed ja moodustatavate kruntide aadressid on näidatud kaardil Leht 4-c Aadresside ettepanek.

15.07.2008.a./

/ Kristine Fenske, planeerija