

Sisukord

1.	Sissejuhatus	2
2.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	2
3.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek	2
3.1.	Alusplaan	2
3.2.	Olemasolev olukord ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	3
3.3.	Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus	3
3.4.	Kujad	6
3.5.	Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele	7
3.6.	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	9
3.7.	Haljastus ja heakord	10
3.8.	Tehnovõrgud	11
3.8.1.	Üldosa	11
3.8.2.	Veevarustus	11
3.8.3.	Reoveekanaliseerimine	12
3.8.4.	Sajuvee ärajuhtimine	12
3.8.5.	Soojavarustus	13
3.8.6.	Elektrivõrk	13
3.8.7.	Telekommunikatsioonivõrk	14
3.8.8.	Välisvalgustus	14
3.9.	Servituudid ja maade avalik kasutus	14
3.10.	Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	15
3.11.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	16
3.12.	Planeeringu rakendumine	16
4.	Koostöö planeeringu koostamisel	18
6.	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	20
7.	Kaardid	21
	Situatsiooniskeem	22
	Olemasolev olukord	23
	Põhikaart	24
	Tehnovõrkude planeering	25
	Planeeritud maakasutus	26
	Aadresside ettepanek	27
8.	Lisad	28

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ Restorek. Detailplaneering hõlmab Tartu maakonnas Tartu vallas Lombi külas Väikepärna (79403:002:0352), Pärnasalu (79403:002:0945), Suure-Pärna (79403:002:0944) ja Piiri (79403:002:0037) kinnistuid. Planeeringuala suuruseks on *ca 12 ha*.

Planeeringu eesmärkideks on:

- ehitusõiguse, hoonestusprintsipiide ja hoonete arhitektuursete tingimuste määramine ühepereelamute rajamiseks;
- põhiliste tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine, liikluskorralduse põhimõtete kindlaksmääramine, haljastuse ja heakorra määramine.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Vallavalitsuse 28. veebruar 2007. a korraldus nr 103 Lombi külas asuvate Väikepärna, Pärnasalu, Suure-Pärna maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamisest. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

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

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Alusplaan

Detailplaneeringu alusplaaniks on võetud OÜ Euro-Geo maamöödubüroo poolt 2007. aasta jaanuaris mõõdetud digitaalne alusplaan koos maa-aluste ja pealsete tehnovõrkudega täpsusastmega 1:500, töö nr 07G126.

3.2. Olemasolev olukord ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Taru vallas Lombi külas. Juurdepääs planeeringualale toimub Kõrveküla Lähte kõrvalmaanteega ristuva olemasoleva juurdepääsutee kaudu.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad valdavas osas haritavad põllumaad. Kirde küljel paikneb planeeringuala vahetusnaabruses kolm väikeelamukrunti. Naaberkinnistutel paiknevate olemasolevate ühepereelamute puhul on tegemist kuni kahekorruseliste hoonetega.

Planeeritaval maa-alal puudub hoonestus. Maa-ala läbivad lääne- idasuunaliselt kõrgepingeõhuliinid – 35 kV kõrgepingeõhuliin ning neli 15 kV kõrgepingeõhuliini.

Planeeringualal puudub säilitamist vajav väärtuslik kõrghaljastus. Siin seal kasvavad üksikud isekülvi teel levinud lehtpuud/ põõsad.

Tabelis 1 on toodud olemasoleva kinnistu (planeeringuala) pindala, sihtotstarve ja hoonete arv.

Tabel 1

Olemasolevate kinnistute pindala, sihtotstarve ja hoonete arv

Kinnistu nimetus	Pindala (m2)	Sihtotstarve	Hoonete arv
Väikepärna	44086	100% Maatulundusmaa	puudub
Pärnasalu	32704	100% Põllumajandusmaa	puudub
Suure-Pärna	29421	100% Maatulundusmaa	puudub
Piiri	12623 (planeeringualas 8301)	100% Maatulundusmaa	puudub

3.3. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Planeeritavale alale on kavandatud kokku viiskümmend üks krunti, millede pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud tabelis 3, krundipiirid on esitatud põhikaardil.

Planeeringuala kruntide maakasutuse bilanss on esitatud tabelis 2.

Maakasutuse bilanss

Tabel 2

Krundi nimetus	Planeeringueelne pindala (m ²)	Planeeringujärgne pindala (m ²)	Planeeritud krunt moodustub järgmistest olemasolevatest kruntidest (m ²)
Väikepärna	44086	-	
Pärnasalu	32704	-	
Suure-Pärna	29421	-	
Piiri	12623	4324	
Pos 1	-	1971	1789 Piirist/ 182 Väikepärnast
Pos 2	-	1993	1646 Piirist/ 347 Väikepärnast
Pos 3	-	1816	174 Piirist/ 1642 Väikepärnast
Pos 4	-	1603	1603 Väikepärnast
Pos 5	-	2153	2153 Väikepärnast
Pos 6	-	2690	2690 Väikepärnast
Pos 7	-	1707	324 Väikepärnast/ 1383 Pärnasalust
Pos 8	-	1670	1670 Pärnasalust
Pos 9	-	1650	1619 Pärnasalust/ 31 Suure Pärnast
Pos 10	-	1649	1556 Pärnasalust/ 93 Suure Pärnast
Pos 11	-	1679	1520 Pärnasalust/ 159 Suure Pärnast
Pos 12	-	1787	1787 Suure Pärnast
Pos 13	-	2291	2291 Suure Pärnast
Pos 14	-	1775	1775 Suure Pärnast
Pos 15	-	2188	2188 Suure Pärnast
Pos 16	-	2127	2127 Suure Pärnast
Pos 17	-	2708	2708 Suure Pärnast
Pos 18	-	2599	2599 Suure Pärnast
Pos 19	-	2445	2445 Suure Pärnast
Pos 20	-	2070	2070 Suure Pärnast
Pos 21	-	1744	1744 Suure Pärnast
Pos 22	-	1505	1505 Suure Pärnast
Pos 23	-	1530	1530 Suure Pärnast
Pos 24	-	1820	1820 Pärnasalust
Pos 25	-	1724	1724 Pärnasalust
Pos 26	-	1597	1597 Pärnasalust
Pos 27	-	1408	1408 Pärnasalust
Pos 28	-	1593	1593 Pärnasalust
Pos 29	-	1782	1782 Pärnasalust
Pos 30	-	1843	853 Väikepärnast/ 990 Pärnasalust
Pos 31	-	1723	1108 Väikepärnast/ 615 Pärnasalust
Pos 32	-	1695	1695 Väikepärnast
Pos 33	-	1649	1649 Väikepärnast
Pos 34	-	2008	2008 Väikepärnast
Pos 35	-	1781	1781 Väikepärnast
Pos 36	-	3131	143 Piirist/ 2988 Väikepärnast
Pos 37	-	1650	1650 Väikepärnast
Pos 38	-	1650	1650 Väikepärnast
Pos 39	-	1627	1627 Väikepärnast

Maakasutuse bilanss

Tabel 2

Krundi nimetus	Planeeringueelne pindala (m ²)	Planeeringujärgne pindala (m ²)	Planeeritud krunt moodustub järgmistest olemasolevatest kruntidest (m ²)
Pos 40	-	1886	1886 Väikepärnast
Pos 41	-	1925	1925 Väikepärnast
Pos 42	-	1925	259 Piirist/ 1666 Väikepärnast
Pos 43	-	2018	1501 Piirist/ 517 Väikepärnast
Pos 44	-	3935	1209 Piirist/ 2726 Väikepärnast
Pos 45	-	3283	299 Piirist/ 2984 Väikepärnast
Pos 46	-	10501	2834 Väikepärnast/ 4124 Pärnasalust/ 3543 Suure Pärnast
Pos 47	-	3580	3580 Pärnasalust
Pos 48	-	4420	3595 Pärnasalust/ 825 Suurepärnast
Pos 49	-	6316	620 Piirist/ 3570 Väikepärnast/ 2126 Pärnasalust
Pos 50	-	656	656 Piirist
Pos 51	-	30	30 Väikepärnast

Krundi ehitusõigusega (tabel 3) on määratud: 1) krundi pindala; 2) krundi kasutamise sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 5) hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus ja 7) hoonete lubatud katusekalle.

Tabel 3

Planeeritavate kruntide pindalad, kruntide ehitusõigused ja lubatud katusekalle

Krundi nimetus	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (suhteline kõrgus)	Hoonete vähim lubatud kõrgus, ei kehti kõrvalhoone puhul (suhteline kõrgus)	Lubatud katusekalle (kraadides)
Pos 1	1971	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 2	1993	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 3	1816	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 4	1603	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 5	2153	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 6	2690	100% EE	2	200	9	7	10-20
Pos 7	1707	100% EE	2	200	9	7	10-20
Pos 8	1670	100% EE	2	200	9	7	10-20
Pos 9	1650	100% EE	2	200	9	7	10-20
Pos 10	1649	100% EP	2	200	9	7	10-20
Pos 11	1679	100% EE	2	200	9	7	10-20
Pos 12	1787	100% EE	2	200	9	7	10-20
Pos 13	2291	100% EE	2	200	9	7	10-20
Pos 14	1775	100% EE	2	200	9	7	10-20
Pos 15	2188	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 16	2127	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 17	2708	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 18	2599	100% EE	2	250	9	7	35-45

Krundi nimetus	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (suhteline kõrgus)	Hoonete vähim lubatud kõrgus, ei kehti kõrvalhoone puhul (suhteline kõrgus)	Lubatud katusekalle (kraadides)
Pos 19	1757	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 20	2070	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 21	1744	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 22	1505	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 23	1530	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 24	1820	100% EE	2	250	6	5	15-25
Pos 25	1724	100% EE	2	250	6	5	15-25
Pos 26	1597	100% EE	2	250	6	5	15-25
Pos 27	1408	100% EE	2	250	6	5	15-25
Pos 28	1593	100% EE	2	250	6	5	15-25
Pos 29	1782	100% EE	2	250	6	5	15-25
Pos 30	1843	100% EE	2	250	6	5	15-25
Pos 31	1723	100% EE	2	250	6	5	15-25
Pos 32	1695	100% EE	2	250	6	5	15-25
Pos 33	1649	100% EE	2	250	6	5	15-25
Pos 34	2008	100% EE	2	250	6	5	15-25
Pos 35	1781	100% EE	2	250	6	5	15-25
Pos 36	3131	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 37	1650	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 38	1650	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 39	1627	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 40	1886	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 41	1925	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 42	1925	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 43	2018	100% EE	2	250	9	7	35-45
Pos 44	3935	100% Th	1	20	3	puudub	5-15
Pos 45	3283	100% L	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub
Pos 46	11189	100% L	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub
Pos 47	3580	100% Th	1	20	3	puudub	5-15
Pos 48	4420	100% Üm	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub
Pos 49	6316	100% L	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub
Pos 50	656	100% L	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub
Pos 50	30	100% Th	1	20	3	puudub	5-15

Hoonete suurim ja vähim kõrgus on antud üksikelamu hoone põhimahule

L - transpordimaa;

EE - väikeelamumaa;

Th - tootmishoonete maa

3.4. Kujad

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded." Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim

tulepüsivusklass on TP3. Detailplaneeringuga antud tulepüsivusklass ei keela projekteerida ja ehitada kõrgema tulepüsivusklassi nõuetele vastavaid ühepereelamuid. 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.

Planeeritud elamugrupile on ette nähtud kolm tuletõrjehüdranti, millede toitevesi saadakse planeeritud puurkaevust. Hüdrante ei tohi ühendada otse puurkaevust tulevale veeliinile. Tuletõrje veevarustuse tarbeks on ette nähtud maa-alune veemahuti (mahuti tüüp ja suurus määratakse projekteerimise käigus) ning eraldi tuletõrje veevarustuse veeliin. Tuletõrje veevarustuseks peab olema tagatud veevajadus 10 l/s.

Planeeritud reoveepuhasti kaitsekuja on 50 m. Planeeritud puurkaevu sanitaarkaitseala on 50 m. Olemasoleva kõrgepingeõhuliini kaitsevöönd on liini teljest kummalegi poole 25 m.

3.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritud elamut võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele (vt tabel 3). Kõrvalhoone võib ehitada väljaspoole hoonestusala, arvestades naabrusõigusi ja tuleohutusest tulenevaid nõudeid. Elamu ja kõrvalhoone ehitusalused pindalad kokku ei tohi ületada detailplaneeringus sätestatud krundi suurimat lubatud ehitusalust pindalat. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ja puid istutada ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

Planeeritud hoone lubatud suurim ehitusalune pindala on vastavalt elamutüübile kas kuni 200 m² või siis kuni 250 m² (vt. planeeringu põhikaarti). Käesoleval planeeringualal on lubatud ehitada kolme tüüpi üksikelamuid. Elamute tüübid ning nende paiknemine on näidatud planeeringuala põhikaardil.

Elamutüüp A - Pos 1 kuni Pos 5; Pos 15 kuni Pos 23 ja Pos 36 kuni Pos 43 kruntidele on lubatud ehitada kuni 250 ruutmeetrise ehituspinnaga kahekorruseline üksikelamu (esimene korrus täiskorrus, teine korrus ärklikorrus), kus hoone on viilkatusega (lubatud katusekalde vahemik 35°- 45°).

Elamutüüp B - Pos 6 kuni Pos 13 kruntidele on lubatud ehitada kuni 250 ruutmeetrise ehituspinnaga kahekorruseline üksikelamu, kus hoone teine korrus on täiskorrus ning lubatud katusekalle on vahemikus 10° - 20°. Lubatud ei ole ehitada ühekorruselist hoonet. Lubatud katusetüübid - pultkatus, telkkatus, viilkatus.

Elamutüüp C - Pos 22 kuni Pos 37 kruntidele on lubatud ehitada kuni 250 ruutmeetrise ehituspinnaga ühekorruseline üksikelamu, kus lubatud katusekalle on vahemikus 15°- 25°. Lubatud katusetüübid – viilkatus, kelpkatus.

Planeeritud hoonete (elamud ja kõrvalhooned) põhikonstruktsioonid on lubatud ehitada puidust, kivist ja/või betoonist. Tugikonstruktsioonidena tohib kasutada ka metallposte. Hoonete välisviimistlusmaterjalidena tohib kasutada puitlaudist, telliskivi, krohvitud pinda ja/või eelnimetatud materjalide omavahelisi kombinatsioone. Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid materjale, plastmassi, plekkmaterjale ning lubatud ei ole ehitada ka palkmajasid. Katusekattematerjalina võib kasutada plekkmaterjali, katusekivi ja bituumensindelkatust (katusekattematerjali värvitoonid peavad olema tumedad: hall, must, pruun, punane.

Planeeritud elamute sokli kõrgus, arvestatuna projekteeritud maapinnast, peab jääma vahemikku +30 kuni +60 cm.

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusallas kohustuslik ehitusjoon. Rajatava elamu hoone põhimaht peab järgima kohustuslikku ehitusjoont. Elamute hoone põhimahu katuseharja joon peab olema paralleelne kohustusliku ehitusjoonega.

Planeeritud hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ning kaasaegne ning moodustama käesoleval planeeringualal ühtse terviku.

Planeeritud elamukrunte ümbritsevatele piirdeaedadele seab detailplaneering järgmised tingimused:

- tänavapoolne piirdaed peab olema esinduslik, arvestama elamu arhitektuurset lahendust ning naaberkruntide piirdeaedade lahendusi. Tänavapoolsele küljele pole lubatud paigaldada metallvõrkaeda. Aia tüüp ja konkreetne lahendus tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega üheskoos hoone arhitektuurse lahendusega;
- tänavaga mitte piirnevale küljele on lubatud paigaldada metallvõrkaed;
- piirdeaedade kõrgus võib olla vahemikus 1,2 kuni 1,5 meetrit;

- piirdeaedadena ei ole lubatud kasutada plankaeda;
- Olemasoleva 35 kV kõrgepingeõhuliini kaitsevööndis (liini teljest kummalegi poole 25 m) ei ole lubatud rajada metallaedasid.
- Olemasoleva 35 kV kõrgepingeõhuliini liini teljest kummalegi poole 7 m ei ole lubatud rajada piirdeaedasid ning istutada puid ja põõsaid (kogu planeeringuala lõikes peab olema tagatud 14 m laiune vaba koridor liini hooldus ja remonttöödeks
- Olemasoleva 35 kV kõrgepingeõhuliini kaitsevööndis lubatud planeeritud elamukruntidel piirdena kasutada hekki (v.a. liini teljest kummalgi pool 7 m maa-alal), mille kõrgus lubatud kuni 1,5 m.

3.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepäas planeeringualale toimub Kõrveküla Lähte kõrvalmaanteega ristuva olemasoleva juurdepääsutee kaudu.

Planeeritud liikluskeem on ülesse ehitatud selliselt, et tekiks minimaalselt tupikteid. Teede paiknemine jagab ühest küljest elamud gruppideks ning samas loob antud piirkonna elanikel paremad võimalused elamugrupi siseseks liikumiseks. Teedevõrgu tekkimine aitab samas kaasa ka planeeringuala sisesele liikluse hajumisele. Kõik planeeritud teed on ette nähtud avalikuks kasutuseks.

Teemaa-ala laiuks on ette nähtud 15 m. Sõidutee osa laiuks on kavandatud 5,0 m ja 5,5 m, ühel pool teemaa-ala külge paikneva kõnnitee laiuks on 2,0 m. Sõiduteed ja kõnniteed peavad olema kaetud kas asfaltkate ja/või tänavakiviga. Sõiduteed ja kõnniteed eraldab 3,0 meetrine haljasala, kuhu on ette nähtud kõrghaljastus. Teemaa-ala ühele küljele on kavandatud sajuvete kogumiseks ja ärajuhtimiseks 3 m laiune sajuveekraav. Juhul kui projekteerimise käigus soovitakse sajuvee kogumiseks ja ärajuhtimiseks ette näha maa-alune sajuveekanalisatsioon, siis antud lahendus on lubatud. Planeeritud sajuveekraavi asemele võib sellisel juhul ette näha täiendavalt kõnnitee või kasutada antud maa-ala kõrg- ja madalhaljastuse rajamiseks. Detailplaneeringuga ei lahendata vertikaalplaneerimisega seonduvaid küsimusi. Teede kõrgused ja sajuvee ärajuhtimine lahendatakse projekteerimise

käigus. Rajatavate sõiduteede ja kõnniteede teetasapind ei tohi olla elamukruntide maapinnast kõrgemal.

Planeeritud teede ristumised (projektlahendused) olemasoleva 35 kV kõrgepingeõhuliiniga tuleb kooskõlastada antud kõrgepingeõhuliini valdajaga.

Planeeringuala sisene parkimine toimub elamukruntide siseselt. Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud avalikke parklaid.

Tänava kaitsevöönd on teemaa-ala piirist null meetrit.

Enne projekteerimist peab olema teostatud kogu planeeringualale geoloogiline uuring. Projekteerimisel peab lähtuma vastavalt antud maa-ala geoloogilistest iseärasustest.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek nimetada planeeritud teed vastavalt Pärnasalu tee, Pärnamäe tee ja Pärnamäe põik. Nimetatud teede paiknemine ja planeeritud elamukruntide aadressid on ära toodud kaardil 6 (Aadresside ettepanek).

3.7. Haljastus ja heakord

Käesolev planeering näeb ette nii uue kõrg- kui ka madalhaljastuse rajamise. Planeeringu põhijoonisel on ära näidatud uusistutuste asukohad tänavamaa-alal. Uusistutuse liigilisus määratletakse hilisema projekteerimise käigus. Olemasoleva 35 kV kõrgepingeõhuliini kaitsevööndis (liini teljest kummalegi poole 25 m) ei ole lubatud kõrghaljastuse rajamist. Planeeritud üldmaakrundile (edaspidi puhkeala) Pos 48 on ette nähtud avalikus kasutuses olev puhkeala. Detailplaneering näeb ette puhkealale laste mänguväljaku, palliplatsi ja lõkkeplatsi rajamise. Puhkealal näidatud erinevate puhkefunktsioonide paigutus on tinglik. Puhkeala täpne lahendus, koos jalgteede ning kõrg- ja madalhaljastusega määratakse projekteerimise käigus (soovitavalt haljastus- ja kujundusprojekt). Üldmaakrundile kavandatud puhkeala väljaehitamiskohustus on planeeringuala arendajal. Planeeritud puhkeala hilisema hoolduse peab tagama planeeringuala arendaja, juhul kui ei ole sõlmitud teistsuguseid kirjalikke kokkuleppeid haldus- ja hooldustööde osas.

Planeeringuga sätestatakse, et planeeritud elamukrundist tuleb 10% ulatuses istutada kõrghaljastust. Detailplaneeringus näidatud uusistutuse rajamise kohustus on käesoleva planeeringuala arendajal. Elamukruntide siseselt kõrg- ja

madalhaljastusega seonduvaid küsimusi ei lahendata. Elamukruntide sisene kõrg- ja madalhaljastus ning ülejäänud maastikukujundus lahendatakse projekteerimise käigus (soovitavalt haljastusprojekt).

Prügikonteinerite asukohti elamukruntidel planeeringuga määratud ei ole. Soovitav on prügikonteinerid paigutada kinnistuseselt niimoodi, et need ei riivaks tänavalt vaadatuna üldpilti. Planeeringualal tuleb järgida Tartu valla heakorra eeskirja (kinnitatud Tartu Vallavolikogu 18.09.2002 määrusega nr 18) ja Tartu valla jäätmehoolduseeskirja (kinnitatud Tartu Vallavolikogu 21.02.2001 määrusega nr 2). Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

3.8. Tehnovõrgud

3.8.1. Üldosa

Planeeringuga on lahendatud kõigi kavandatud kruntide tehnovõrkudega varustus. Tehnovõrguliinid on kavandatud maa-alustena. Ühepere elamukruntide sisesed majaühendused täpsustatakse ning määratakse projekteerimise käigus, kui on teada elamu arhitektuurne lahendus ning hoone täpne paigutus hoonestusallas. Kõikide tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada projekt.

3.8.2. Veevarustus

Käesoleval planeeringualal puudub tsentraalne veevarustus, mistõttu on ette nähtud rajada puurkaev. Puurkaevule on kavandatud omaette krunt (Pos 46). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeritud puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks 50 meetrilt 30 meetrini. Planeeritud puurkaevuga on lubatud liituda ka naaberkinnistute omanikel, vastavalt planeeringuala arendaja ja maaomanike vahel sõlmitavate kokkulepete alusel. Põhjavee võtmisel üle 5m³/d on vajalik vee erikasutusloa omamine.

Detailplaneeringuga on ära näidatud veetorustike paiknemine tänavamaa-alal ning elamukruntide liitumiskohad. Elamukruntide sisene veetorustike täpne paiknemine määratakse edasisel projekteerimisel.

Planeeritud elamugrupile on ette nähtud kolm tuletõrjehüdranti, millede toitevesi saadakse planeeritud puurkaevust. Hüdrante ei tohi ühendada otse puurkaevust tulevale veeliinile. Tuletõrje veevarustuse tarbeks on ette nähtud maa-alune

veemahuti (mahuti tüüp ja suurus määratakse projekteerimise käigus) ning eraldi tuletõrje veevarustuse veeliin.

Planeeritud puurkaev paikneb 35 kV kõrgepingeõhuliini kaitsevööndis. Puurkaevu rajamisega seotud tööd tuleb eelnevalt kooskõlastada kõrgepingeõhuliini valdajaga.

3.8.3. Reoveekanaliseerimine

Planeeringualalt kokku kogutud reovesi juhitakse planeeritud reoveepuhastisse (Pos 48). Puhastatud reovesi juhitakse esmalt planeeritud regulaatoriini ning siis edasi mööda ühisvoolset sajuvee- ja puhastatud reoveetorustikku läbi Kerdo kinnistu Kõrveküla Lähte kõrvalmaantee äärsesse olemasolevasse sajuveekraavi. Sealt edasi liigub nii saju- kui ka puhastatud reovesi mööda olemasolevaid sajuveekraave Kõrveküla peakraavi.

Sajuvee- ja puhastatud reovee juhtimise täpsemate tingimuste osas vt. p 3.8.4.

3.8.4. Sajuvee ärajuhtimine

Planeeringualalt kokku kogutud sajuvesi juhitakse planeeritud sajuveekraavide abil esmalt sajuvee kogumistiiki (regulaatoriini). Enne sajuveetiiki jõudmist peab kokku kogutud sajuvesi läbima õlipüüduuri. Sajuveetiigist edasi juhitakse kokku kogutud sajuvesi ja puhastatud reovesi läbi Kerdo kinnistu Kõrveküla Lähte kõrvalmaantee ääres olevasse olemasolevasse sajuveekraavi. Sealt edasi liigub nii saju- kui ka puhastatud reovesi mööda olemasolevaid sajuveekraave Kõrveküla peakraavi.

Sajuvee ja puhastatud reovee juhtimiseks läbi Kerdo kinnistu tuleb projekteerida vastavaid vooluhulkasid arvestades normidele vastav torustik. Ühisvoolse torustiku täpne paiknemine Kerdo kinnistul määratakse projekteerimise käigus. Antud projekt tuleb kooskõlastada maaomanikuga.

Sajuvee- ja puhastatud reovee juhtimisel Kõrveküla Lähte kõrvalmaantee äärsesse olemasolevasse sajuveekraavi tuleb järgida järgmisi projekteerimis- ja ehitustingimusi:

- Arvestades maksimaalseid vooluhulkasid, ei tohi veetase tõusta kraavis tasemele, mis põhjustab maantee teekonstruktsioonis kahjustusi (külmakerked);
- Arvestades maksimaalseid vooluhulkasid, näha ette vajadusel olemasoleva sajuveekraavi rekonstrueerimine (süvendamine, laiendamine);

- Olemasoleva kraavi süvendades peab arvestama kraavi kallaste nõlvust, tagatud peab olema maantee teekonstruktsiooni püsimine;
- Projekteerimisel tuleb kontrollida olemasoleva sajuveekraavi maantee alt läbiviigu vastavust tegelikele vooluhulkadele ning vajadusel näha ette olemasoleva truubi asendamine uuega;
- Sajuvee- ja puhastud reovee juhtimise projektlahendus tuleb kooskõlastada Tartu Teedevalitsusega.

Olemasolevate kraavide antud lõik, mis jääb Kõrvküla Lähte kõrvalmaantee ja Kõrvküla peakraavi vahele, tuleb projekteerimisel ülekontrollida ning vajadusel viia vastavusse maksimaalsete vooluhulkadega.

Planeeringualalt ärajuhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2005. a määrusega nr 269 kehtestatud nõuetele.

3.8.5. Soojavarustus

Detailplaneeringu koostamise ajal puudub võimalus planeeringuala liitmiseks tsentraalse gaasi- või kaugküttevõrguga. Planeeritud ühepere elamukruntide soojavarustus (küttelahenduse tüüp) lahendatakse iga kinnistu osas individuaalselt projekteerimise käigus. Ühepereelamute kütteks ei ole lubatud kasutada kivisütt.

3.8.6. Elektrivõrk

Planeeringualale on ette nähtud elektrivarustuse tarbeks uus alajaam. Alajaam on kavandatud omaette krundile (Pos 49). Toide alajaama võetakse 35 kV kõrgepingeõhuliini kaitsevööndisse projekteeritud 15 kV kõrgepingemaakaablist (Lombi küla Väikepärna kinnistul nelja 15 kV õhuliini asendamine maakaablitega, Elpec EL0315-K1-1). Toite saamise täpne asukoht määratakse vastavalt võrguvaldaja tingimustele projekteerimise käigus.

Planeeringuala siseselt on ära näidatud madalpingekaablite paiknemine tänavamaalal ning planeeritud elamukruntide liitumiskapid. Elamukruntide sisene elektrikaablite paiknemine määratakse projekteerimise käigus, kui on teada elamu arhitektuurne lahendus ning hoone täpne paigutus hoonestusallas. Elektrivõrgu projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku valdavalt ettevõttelt.

3.8.7. Telekommunikatsioonivõrk

Detailplaneeringuga on ära näidatud telekommunikatsioonivõrgu paiknemine tänavamaa-alal. Planeeringu koostamise hetkel ei ole aga võimalik ette näha telekommunikatsioonivõrguga liitumist. Juhul, kui tulevikus rajatakse antud piirkonda telekommunikatsioonivõrk, on võimalik antud elamuala sellega liita.

3.8.8. Välisvalgustus

Planeeritud avalikus kasutuses olevate juurdepääsuteede maa-alale on planeeritud välisvalgustusliin, mille toide võetakse planeeritud alajaamast. Valgustite täpne paiknemine, valgustite tüüp ning kõrgus määratakse projekteerimisega. Välisvalgustuse projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku valdavalt ettevõttelt.

Elamukruntide sisest välisvalgustust käesolev detailplaneering ei käsitle.

3.9. Servituudid ja maade avalik kasutus

Planeeritud alal on tarvis seada isiklik kasutusõigus krunte läbivate kõigi tehnovõrkude alusele ja nende kohal olevale maale vastavale võrguettevõtjale. Isikliku kasutusõiguse seadmise vajadusega maa on esitatud kaardil nr 5.

Planeeringualal on kavandatud isiklik kasutusõigus võrguettevõtja kasuks. Vastavalt Asjaõigusseadusele § 225-le isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

Planeeritu väikeelamukrundid, mis paiknevad 35 kV kõrgepingeõhuliini kaitsevööndis, peavad tagama võrgu valdajale juurdepääsu liinialusele maa-alele (hooldus- ja remonttöödeks). 35 kV kõrgepingeõhuliinile seatud isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks on liini teljest kummalegi poole 6,0 m.

Tabel 5

Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi (krundi nimetus)	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 5; 6; Pos 15 kuni Pos 19, Pos 36 kuni Pos 44, Pos 45, Pos 46, Pos 49 ja Pos 50	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse hooldada kinnisasjal olevat elektri madal- ja kõrgepingeliini

Teeniv kinnisasi (krundi nimetus)	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 44 kuni Pos 46 ja Pos 49	Isiklik kasutusõigus	veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab veevõrgu valdajale õiguse hooldada kinnisasjal olevat puurkaevu ja veeliini
Pos 45 kuni Pos 47 ja Pos 49	Isiklik kasutusõigus	reoveevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab reoveevõrgu valdajale õiguse hooldada kinnisasjal olevat reoveeliini
Pos 45 kuni Pos 47 ja Pos 49	Isiklik kasutusõigus	sajuveevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab sajuveevõrgu valdajale õiguse hooldada kinnisasjal olevat sajuvee- ja drenaažiliini
Pos 45, Pos 46, Pos 49 ja Pos 50	Isiklik kasutusõigus	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse hooldada kinnisasjal olevat telekommunikatsiooniliini

3.10. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualalt kokkukogutud sajuvesi juhitakse planeeritud sajuveekraavide abil kavandatud sajuvee kogumistiiki ning sealt edasi sajuveetorustiku ja olemasolevate sajuveekraavide kaudu Kõrveküla peakraavi. Enne sajuvee kogumistiiki jõudmist läbib kokku kogutud sajuvesi õlipüüduuri.

Planeeringualalt kokku kogutud reovesi juhitakse kavandatud reoveepuhastisse. Puhastatud reovesi juhitakse koos sajuveega ühiselt Kõrveküla peakraavi. Reoveepuhasti tuleb rajada selliselt, et reoveepuhasti rikkekorral on tagatud reovee mitte sattumine otse loodusesse.

Planeeringuala siseselt toimub jäätmete kogumine iga kinnistu siseselt eraldi. Prügikonteinerite asukohti detailplaneeringuga määratud ei ole. Planeeringualal tuleb järgida Tartu valla heakorra eeskirja (kinnitatud Tartu Vallavolikogu 18.09.2002 määrusega nr 18) ja Tartu valla jäätmehoolduseeskirja (kinnitatud Ülenurme Vallavolikogu 21.02.2001 määrusega nr 2). Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

Planeeringulahendus näeb ette nii üksikelamu elamukruntidele kui ka teemaa-ala kruntidele uue kõrg- ja madalhaljastuse rajamise.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

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

- ✓ teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- ✓ konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ✓ erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- ✓ tänavate valgustatus;
- ✓ valdusele sissepääsu piiramine;
- ✓ vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- ✓ atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad;

üldkasutatavate alade korrashoid.

3.12. Planeeringu rakendumine

Detailplaneeringus ette nähtud avalikus kasutuses olevate sõiduteede, kergliiklusteede, teemaa-alal olevate haljasalade (koos planeeritud kõrghaljastusega) ning tehnovõrkude väljaehitamise kohustus on planeeringuala arendajal. Pärast planeeringus Pos 45, 46 ja 49 transpordimaa kruntidele jäävate teede väljaehitamist annab arendaja need Tartu vallale üle (vastavalt osapoolte omavahelistele kokkulepetele).

Planeeritud elamute ehituslubasid ei tohi väljastada ennem, kui planeeringuala arendaja poolt on välja ehitatud kõik planeeritud tehnovõrgud ning sõidu- ja kõnniteed. Sõiduteed võib esialgu välja ehitada kuni killustikkonstruksioonini. Asfaltkate ja/või tänavakivi tuleks paigaldada siis, kui välja on ehitatud vähemalt 70% planeeritud elamukruntidest.

Olemasoleva 35 kV kõrgepingeõhuliini kaitsevööndis (25 m liini teljest kummalegi poole) kehtivad antud võrguvaldaja kasuks seadusest tulenevad kitsendused. Igasugune tegevus kõrgepingeõhuliini kaitsevööndis tuleb kooskõlastada võrguvaldajaga. Liini hooldus- ja remonttöödeks peab olema tagatud 14 meetri

laiune vaba koridor. Mastide ümber teenindusmaa vastavalt kas 10 või 20 m (vt põhikaarti). Kõrgepingeõhuliini kaitsevööndis liini hooldus- ja remonttöödega seotud kahjusid haljasalale ja haljastusele võrguvaldaja kandma ei pea.

Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.



4. Koostöö planeeringu koostamisel



5. Kooskõlastused

6. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

1. Tartumaa Keskkonnateenistus – kooskõlastus lehel

23.04.2007

Jalmar Mandel

2. Tartu Teedevalitsus – kooskõlastus lehel

09.05.2007

Jüri Tomson

3. Piiri kinnistu maaomaniku kooskõlastus – kooskõlastus põhikaardil

31.05.2007

4. Kerdo kinnistu maaomaniku kooskõlastus – kooskõlastus tehnovõrkude kaardil

01.06.2007

5. OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond – kooskõlastus koostöö lehel

11.06.2007

Enn Kitsnik

6. Lõuna Eesti Päästekeskus – kooskõlastus põhikaardil

30.05.2007

Peeter Kaitsa

7. Kaardid

<i>Situatsiooniskeem</i>	<i>lk 22</i>
<i>Olemasolev olukord</i>	<i>lk 23</i>
<i>Põhikaart</i>	<i>lk 24</i>
<i>Tehnovõrkude planeering</i>	<i>lk 25</i>
<i>Planeeritud maakasutus</i>	<i>lk 26</i>
<i>Aadresside ettepanek</i>	<i>lk 27</i>



8. Lisad