

**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-13-2007

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, TILA KÜLA

**KOIDU MAAÜKSUSE OSAALA II
ETAPI JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Peeter Muuli

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	6
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	6
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	8
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
5.4. Kruntide ehitusõigus	9
5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine	10
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	13
5.8. Ehitistevahelised kujad	14
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	15
VEEVARUSTUS	15
KANALISATSIOON	16
SADEMETEVEE KANALISATSIOON	16
TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE	16
SOOJARVAVARUSTUS	16
ELEKTRIVARUSTUS	17
TÄNAVAVALGUSTUS	17
SIDEVARUSTUS	17
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	17
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	18
5.12. Vajaduse korral miljöväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	18
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele	18
5.14. Servituutide vajaduse määramine	19
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	20
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	20
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded	21
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	21
5.20. Lähtetingimuste muutmine	21

6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ.....	22
7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	23
JOONISED	24
1. Situatsiooniskeem	25
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	26
2. Olemasolev olukord	27
4.Planeeringu põhijoonis	28
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	29
6. Tehnovõrkude planeering	30
7. Illustratiivne joonis	31
LISAD:	32
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	33
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	34
3. OÜ Jaotusvõrgu tehnilised tingimused detailplaneeringuks	41

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Koidu kinnistu omanik Peeter Muuli. Algatamise taotlus nr DP 17 laekus 27.03.2007.a. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 9. mai 2007.a. korraldus nr 220 Tila külas asuva Koidu maaüksuse osaala II etapi ja lähiala 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 kruntideks, määrata kruntidele ehitusõigused üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks ning anda lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 5 ha.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- **Koidu** (katastriüksuse tunnus 79403:002:0893), omanik Peeter Muuli; pindala 4,98 ha, maakasutuse sihtotstarve - 100% maatulundusmaa.

Lähtuvalt Planeerimisseaduse §22¹ lg 2 alusel on planeeritavat ala laiendatud selliselt, et planeering hõlmab kogu loodavat tehnovõrguühendust. Planeeringuala on laiendatud järgnevatele maaüksustele:

- **Koidutee** (katastriüksuse tunnus 79403:002:0894), omanik Peeter Muuli; pindala 5694 m², maakasutuse sihtotstarve - 100% transpordimaa.
- **Lehe** (katastriüksuse tunnus 79403:002:0801), omanik Aimar Leht; pindala 13831 m², maakasutuse sihtotstarve - 100% väikeelamumaa.
- **Rähni** (katastriüksuse tunnus 79403:002:0527), omanik Valeri Nuust; pindala 6,28 ha maakasutuse sihtotstarve - 100% maatulundusmaa.

- **Õunaia** (katastriüksuse tunnus 79403:002:0735), omanik Triin Eller ja Allar Raidvee; pindala 0,81 ha maakasutuse sihtotstarve - 100% väikeelamumaa.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tila küla Alakoidu mü osaline detailplaneering (2003);
- Tila küla Alakoidu kinnistu detailplaneering (2003);
- Tila küla, Koidu kinnistu osaline detailplaneering (2004);
- Koidu maaüksuse osaala detailplaneering (2006);
- Koostamisel olev Tila külas asuvate Raja, Mõisanurme ja Sute metsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering;
- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartu Raadi lennuvälja ja selle lähialade üldplaneering (kehtestatud 19.06.2002.a Tartu vallavolikogu otsusega nr 18);
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering `Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed`;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering `Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused`;
- Tartumaa maakonnaplaneering.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

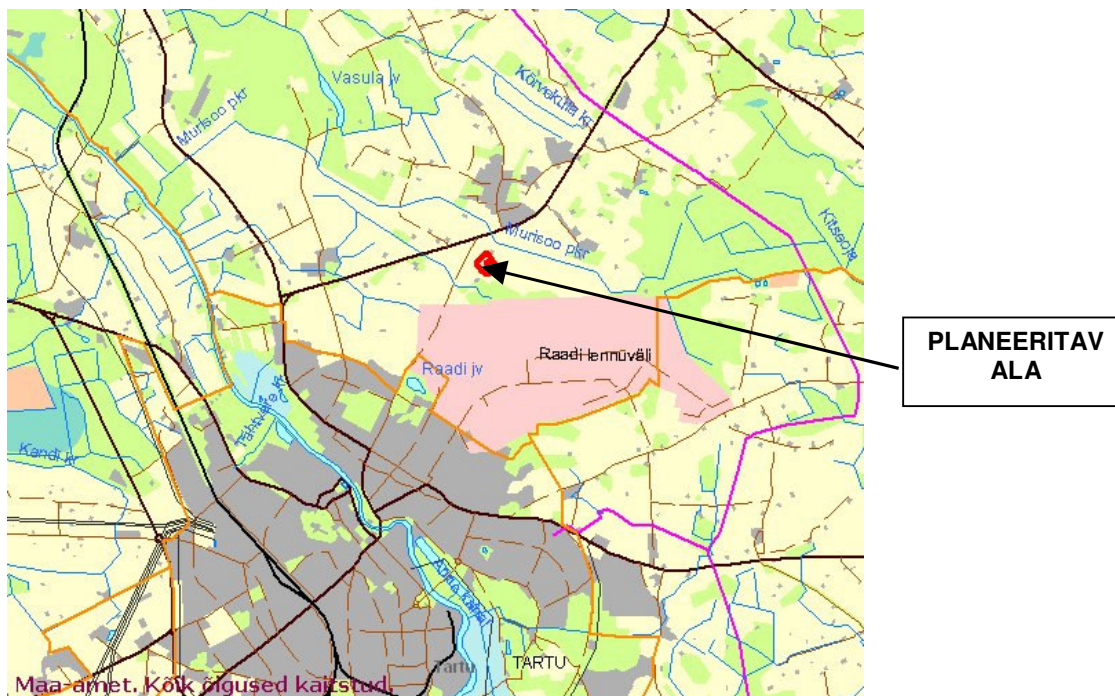
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 29.05.2007 a. OÜ Brom poolt (litsentsi nr EG-10009077-001 04.04.2003.a.), töö nr. G-27. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis. Kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Tila külas ca 2 km kaugusel Tartu linna piirist.

Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu vallas Tila külas.



Planeeritavale alale juurdepääs Vana-Narva maanteelt mööda kohaliku tähtsusega teed. Olemasolevad, varemplaneeritud ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 2 (vt. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed).

Lähim kauplus, kool ja lasteaed asuvad Kõrvetula alevikus planeeritavast alast ca 1,5-2 km kaugusel. Lähim bussipeatus asub Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres Tartu vallamaja vahetus läheduses ca 1,4 km kaugusel planeeringualast.

Planeeringuala piirneb loodest, kirdest, idast ja kagust kehtestatud detailplaneeringualadega. Nimetatud alal toimub hetkel aktiivne elamurajooni arendus ja planeeringujärgne elamute välja ehitamine. Kehtivate detailplaneeringutega on lähiümbrusesse kavandatud üksikelamukrundid, mille suurus jääb valdavalt 1500-2000 m² vahemikku. Elamukruntidele on lubatud ühe üksikelu ja ühe abihoone ehitamine. Elamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit ja kuni 2 korrust. Abihoone suurim lubatud kõrgus on 6,5 meetrit ja 1 korrus.

Planeeringualast loodesse jäävad kolm väljaehitatud elamut, mis on ühekorruselised ning hooned on ehitatud krundi keskossa. Elamute välisviimistlusmaterjalidena on kasutatud krohvi ja puitu ning katusekattematerjaliks profiiplekki.

Planeeringualast põhjasuunas jäävad kaks vanemat olemasolevat kahekorruselist elamut, mis on ümbritsetud rikkaliku kõrghaljastusega.

Planeeringualast lõunasuunda jääb Päeva maaüksus, kuhu on detailplaneeringuga ette nähtud üks nelja-boksiline ja üks kaheksa-boksiline ridaelamu. Veel jääb Koidu maaüksusest lõuna suunas koostamisel oleva Raja, Möisanurme ja Sutehetsa maaüksuste ja lähiala detailplaneeringuga kavandatav ala.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette astelpaju istanduse ja amortiseerunud kasvuhoonete likvideerimine ning vabanenud maa-alale uute elamukruntide moodustamine, millega moodustub juba varemplaneeritud aladega koos ühtne terviklik elamupiirkond. Antud planeeringulahenduses on lähiümbruse varemplaneeritud kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi suures osas järgitud. Hoonete planeerimisel on arvestatud ümbruskonda planeeritud ja rajatud hoonestuse arhitektuurse sobivusega. Planeeringuga nähakse ette haljasalad, kus saavad mängida lapsed ja viita aega täiskasvanud.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 5 ha, detailplaneeringualasse on kaasatud Koidu maaüksus ja katastritunnuseta maa-ala, mida Koidu maaüksus piirab. Koidu maaüksuse olemasolev maakastuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Koidu maaüksuse tuumiku moodustab kahekordne elamu koos abihoonetega, milleni viib planeeringuala edelaosast kahepoolse alleega sissesõidutee. Kinnistu läänepoolses osas kasvab astelpaju istandus ning kinnistu ida- ja lõunaosas paiknevad kasvuhooned. Elamu ja abihooned on ümbritsetud kõrghaljastusega, milleks on valdavalt lehtpuud. Koidu kinnistu kirdeosas paiknev viljapuuaiad on ümbritsetud kolmest küljest hekkidega.

Katastritunnuseta maa-alal asub kahekordne elamu.

Loodest piirneb planeeringuala Spargli, Sibula ja Peterselli maaüksustega. Põhjast, kirdest ja idast on Koidu maaüksuse piirinaabriks Koidutee maaüksus. Kagust piirneb ala Koidutee 3, Koidupõik 1, Koidutee 25 ja Koidutee 50 maaüksustega. Lõunast ja läänest piirneb planeeringuala katastritunnuseta maa-alaga, kust kulgeb kohaliku tähtsusega tee. Planeeringuala kagutipp piirneb Sutehetsa maaüksusega.

Reljeef langeb edelast kirde suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad 57.63– 54.48 vahemikku. Planeeringuala keskosas olemasoleva abihoone kõrvale asub tiik ning ala kaguossa jääb kraav. Käsitletaval alal on dreneažkuivendus.

Planeeringuala põhja-, kirde lõuna ja edelaossa jäävad teed, mis on ühenduses Vana-Narva maanteega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 (vt Olemasolev olukord).

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga muudetakse olemasolevate kruntide piire ja moodustatakse planeeritaval alal 23 uut krunti. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1. Maakasutuse koontabel

Krundi pos. nr.	Krundi planeeritud pindala	Planeeritud sihtotstarve	Moodustatakse kinnistus	Osade suurused	Osade senine sihtotstarve
Pos 1	1405 m ²	EE 100 %	Koidu	+1405 m ²	M 100 %
Pos 2	1427 m ²	EE 100 %	Koidu	+1457 m ²	M 100 %
Pos 3	1545 m ²	EE 100 %	Koidu	+1545 m ²	M 100 %
Pos 4	1545 m ²	EE 100 %	Koidu	+1545 m ²	M 100 %
Pos 5	1657 m ²	EE 100 %	Koidu	+1657 m ²	M 100 %
Pos 6	528 m ²	Üm 100 %	Koidu	+528 m ²	M 100 %
Pos 7	2475 m ²	L 100 %	Koidu	+2475 m ²	M 100 %
Pos 8	1622 m ²	EE 100 %	Koidu	+1622 m ²	M 100 %
Pos 9	1635 m ²	EE 100 %	Koidu	+1635 m ²	M 100 %
Pos 10	1637 m ²	EE 100 %	Koidu	+1637 m ²	M 100 %
Pos 11	1600 m ²	EE 100 %	Koidu	+1600 m ²	M 100 %
Pos 12	1409 m ²	EE 100 %	Koidu	+1409 m ²	M 100 %
Pos 13	1311 m ²	L 100 %	Koidu	+1311 m ²	M 100 %
Pos 14	645 m ²	EE 100 %	Katastritunnuseta maa-ala	-	-
Pos 15	14097 m ²	EE 100 %	Koidu	+14097 m ²	M 100 %
Pos 16	3748 m ²	Üm 75 %, 25% Ä	Koidu	+3748 m ²	M 100 %
Pos 17	2126 m ²	L 100 %	Koidu	+2126 m ²	M 100 %
Pos 18	1994 m ²	EE 100 %	Koidu	+1994 m ²	M 100 %
Pos 19	1985 m ²	EE 100 %	Koidu	+1985 m ²	M 100 %
Pos 20	1997 m ²	EE 100 %	Koidu	+1997 m ²	M 100 %
Pos 21	1998 m ²	EE 100 %	Koidu	+1998 m ²	M 100 %
Pos 22	1993 m ²	EE 100 %	Koidu	+1993 m ²	M 100 %

Märkused:

Planeeritud sihtotstarbed:

EE- väikeelamumaa 0010; L-transpordimaa 007; M-maatulundusmaa 011, Ä-ärimaa 002; Üm-üldmaa 0051; (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 3) on määratud:

- 1) planeeritud sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) põhihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud harjakõrgus maapinnast/ abihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud harjakõrgus maapinnast.

Tabel 3. Kruntide ehitusõigused

Krundi pos. nr.	Krundi planeeritud pindala	Planeeritud sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Põhihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud harjakõrgus maapinnast / abihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud harjakõrgus maapinnast
Pos 1	1405 m ²	EE 100 %	2 (üksikelamu+ abihoone)	300 m ²	1-2 korrust/8,5 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 2	1427 m ²	EE 100 %	2 (üksikelamu+ abihoone)	300 m ²	1-2 korrust/8,5 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 3	1545 m ²	EE 100 %	2 (üksikelamu+ abihoone)	300 m ²	1-2 korrust/8,5 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 4	1545 m ²	EE 100 %	2 (üksikelamu+ abihoone)	300 m ²	1-2 korrust/8,5 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 5	1657 m ²	EE 100 %	2 (üksikelamu+ abihoone)	300 m ²	1-2 korrust/8,5 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 6	528 m ²	Üm 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-
Pos 7	2475 m ²	L 100 %	1 hoone	16 m ²	1 korrus/4 m
Pos 8	1622 m ²	EE 100 %	2 (üksikelamu+ abihoone)	300 m ²	1-2 korrust/8,5 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 9	1635 m ²	EE 100 %	2 (üksikelamu+ abihoone)	300 m ²	1-2 korrust/8,5 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 10	1637 m ²	EE 100 %	2 (üksikelamu+ abihoone)	300 m ²	1-2 korrust/8,5 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 11	1600 m ²	EE 100 %	2 (üksikelamu+ abihoone)	300 m ²	1-2 korrust/8,5 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 12	1409 m ²	EE 100 %	2 (üksikelamu+ abihoone)	300 m ²	1-2 korrust/8,5 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 13	1311 m ²	L 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-
Pos 14	645 m ²	EE 100 %	1 (üksikelamu)	240 m ²	2 korrust/ säilib olemasolev olukord
Pos 15	14097 m ²	EE 100 %	5 (2 üksikelamut+ 3 abihoonet)	1200 m ²	2 korrust /9,0 m/ 1-2 korrust/8,5 m
Pos 16	3748 m ²	Üm 75 %, 25% Ä	1 hoone (puhkemaja)	150 m ²	1-2 korrust/8,5 m/-
Pos 17	2126 m ²	L 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-
Pos 18	1994 m ²	EE 100 %	2 (kaksikelamu+ abihoone)	350 m ²	Põhimaht 2 korrust, lisamaht 1 korrus/8,5 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 19	1985 m ²	EE 100 %	2 (kaksikelamu+ abihoone)	350 m ²	Põhimaht 2 korrust, lisamaht 1 korrus/8,5 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 20	1997 m ²	EE 100 %	2 (kaksikelamu+ abihoone)	350 m ²	Põhimaht 2 korrust, lisamaht 1 korrus/8,5 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 21	1998 m ²	EE 100 %	2 (kaksikelamu+ abihoone)	350 m ²	Põhimaht 2 korrust, lisamaht 1 korrus/8,5 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 22	1993 m ²	EE 100 %	2 (kaksikelamu+ abihoone)	350 m ²	Põhimaht 2 korrust, lisamaht 1 korrus/8,5 m/ 1 korrus/6,5 m

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

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

Planeeringuga nähakse ette:

- kruntidele positsiooninumbritega 1-5 ja 8-12 hoonestusala üksikelamute (kood 11101) ja abihoonete (kood 12744),

- krundile positsiooninumbriga 14 hoonestusala üksikelamute (kood 11101);
- kruntidele positsiooninumbritega 18-22 kaksikelamute (kood 11211) ja abihoonete (kood 12744);
- krundile positsiooninumbriga 15 üksikelamute (kood 11101) ja abihoonete (kood 12744) ning põllumajandusmasinate remonditöökoja või hoiukuuri (kood 12716);
- krundile positsiooninumbriga 16 puhkemaja (kood 12122) ehitamiseks.

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2005. määrus nr. 10.

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. Naaberkinnistute liitmine ei anna õigust püstitada suuremaid hooneid, kui ühele krundile lubatud hoonealuse pinna määr. Väikeelamumaa sihtotstarbega kruntidele on lubatud ühe elamu ehitamine, välja arvatud krundil positsiooninumbriga 15, kus krundil on lubatud kaks üksikelamut ja krundid positsiooninumbritega 18-22, kuhu on lubatud ühe kaksikelamu ehitamine. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Planeeringu põhijoonisel on toodud põhihoonete soovituslikud asukohad hoonestusalas. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud kaardil nr 4.

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualast põhja-, kirde-, lõuna- ja edelaosas paiknevad teed on ühenduses kohaliku tähtsusega teega, mis viib Vana-Narva maanteele (vt. Joonis 2 Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed). Planeeritav ala jääb Tartust kõige otsemat teed liikudes 2 kilomeetri kaugusele.

Planeeritavale alale kavandatud teed on ühendatud kirdest varemplaneeritud tee-alaga. Edelast on planeeritava ala teed ühenduses kohaliku tähtsusega teealaga, millele on planeeringuga ette nähtud 7-meetri laiune ala tee maa-ala laienduseks, kuhu on kavandatud 2 meetri laiune kergliiklustee ja ühele poole kõnniteed 2 ja teisele poole 3 meetri laiune haljasriba. Koidu maaüksusega edelast piirneva tee maa-ala täpsed dimensioonid määratakse ära koostamisel oleva Raja, Möisanurme ja Sute metsa maaüksuste ja lähiala detailplaneeringuga.

Tee-alade ristumiskohtadel korraldada liiklus parema käe reegli järgi. Need meetmed aitavad rahustada uues elumupiirkonnas liiklust. Sõiduteed on kavandatud kahesuunalised. Täpsemalt määratakse tänavate ristumiskohtade liikluskorraldus teede projekteerimise käigus.

Kruntidele on juurdepääs kavandatud 11,0 meetri laiuse transpordimaa abil, millest sõidutee on 5,5 meetri laiune. Ühele poole sõidutee kõrvale on planeeritud 2,0 meetri laiune kõnnitee

ja 1,0 meetri laiune haljasriba. Teisele poole sõiduteed on kavandatud 2,5 meetri laiune haljasvöönd. Teelade planeerimisel on lähtunud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad”. Detailplaneeringu Tehnovõrkude planeeringul (vt joonis 6) on antud tee maa-ala ristprofiilid. Planeeringuga on antud tee orienteeruvad kõrgusarvud. Planeeritavate tänavate täpsem vertikaalplaneering tuleb anda tänavate projekteerimise käigus.

Krundid positsiooninumbritega 7, 13 ja 17 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ja on kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel. Planeeritud teede kaitsevööndiks on detailplaneeringuga määratud 2 meetrit ja planeeringuala edelaossa jääva teeala kaitsevööndiks on määratud 4 meetrit tee maa-ala piirist (punastest joontest ehk transpordimaa kruntide piiridest).

Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismõõtudele.

Tabel 4. Parkimisarvutus

Pos nr	Ehituse otstarve/liik	Ehitise asukoht	Parkimisnorm	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
Pos 3	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3
Pos 4	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3
Pos 5	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3
Pos 8	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3
Pos 9	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3
Pos 10	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3
Pos 11	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3
Pos 12	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3
Pos 14	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3
Pos 15	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2x2...3=4...6
Pos 16	ühiskondlik hoone (väikese külastajate arvuga)	äärelinn	külalistele 1/1/90	150*1/90=1,6	8
Pos 19	kaksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2x...3=4...6
Pos 20	kaksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2x2...3=4...6
Pos 21	kaksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2x2...3=4...6
Pos 22	kaksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2x2...3=4...6
Pos 23	kaksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2x2...3=4...6

Lisaks on krundile positsiooninumbri 7 ette nähtud kolm lisaparkimiskohta elamurajooni külaliste jaoks (vt Planeeringu põhijoonis).

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Koidu maaüksuse elamuteni viib tee, mis on kahelt poolt raamistatud lehtpuu alleega. Olemasolevad hooned on ümbritsetud kõrghaljastusega, mis koosneb valdavalt lehtpuudest. Planeeritava ala läänepoolses osas kasvab astelpaju istandus. Koidu kinnistu kirdeosas paiknev viljapuuaed on ümbritsetud kolmest küljest hekkidega. Kasvuhoonete vaheline ala on rohumaa.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Olemasolev astelpaju istandus likvideeritakse. Kruntidele positsiooninumbritega 14 ja 15 jääv olemasolevaid hooneid ja õueala ümbritsev haljastus säilitatakse maksimaalses ulatuses.

Ettepanek täiendava kõrghaljastuse rajamiseks on toodud joonistel leht 4 ja leht 6. Joonistel toodud aladele on kõrghaljastuse rajamine kohustuslik. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3m kõrguselt) on vähemalt 0,08m. Haljasalade kõrghaljastuse rajamisel tuleb eelistada kodumaiseid liike.

Planeeringualale on kavandatud üks üldmaa ja üks 75% üldmaa ja 25% ärimaa sihtotstarbega krunt. Krundid positsiooninumbritega 6 ja 16 on kavandatud avalikku kasutusse jäävate haljasaladena. Krundile positsiooninumbri 16 ette nähtud põhjapoolsesse ossa jääva olemasoleva puhkemaja ja tee-ala vahele istutada kõrghaljastus, et varjata vaadet tee-alalt hoonele ja õuealale.

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.
- 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 määratakse kohustus rajada piire planeeritud elamukruntide tänava(te)ga külgnevale krundipiirile. Piirde rajamine teistele krundipiiridele on vabatahtlik. Piire tuleb rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril. Planeeritavate tänavatega 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. Tänavapoolne piire on kohustuslik krundi valdaja poolt välja ehitada põhihoone ehitusega samaaegselt.

Tabel 5. 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. Iga väikeelamukrundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojektis. Kõikidel kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt 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 karterv), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala asub drenaažkuivendus. Geodeetilisel alusplaaniil olevad drenaažitorud ei pruugi täpselt ühtida looduses oleva situatsiooniga. Krundil positsiooninumbri 15 asub olemasoleva elamu õuealal puurkaev. Kahel olemasoleval elamul on kanalisatsioon lahendatud kogumismahutite abil. Planeeringuala lõunaosas on osaliselt välja ehitatud eelnevate detailplaneeringutega ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustik.

Planeeritud lahendused

Planeeritud tehnoõrgud on ette nähtud rajada planeeritud tee maa-alale. Tehnovõrkude rööpvahekauguste planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 „Linnatänavad” toodud nõuetega. Planeeringul on esitatud olemasolevad, varemplaneeritud ja planeeritud tehnoõrgud. Planeeritud kruntidele on keelatud rajada lokaalseid puur- (v.a. krundil pos nr 15 , kus säilib olemasolev puurkaev) või salvkaeve ning lokaalseid reoveepuhasteid ja reoveekogumismahuteid. Kruntide ühendused tänaval olevate võrguliinidega on lahendatud skemaatiliselt, täpsed krundiühenduste asukohad ning tehnoõrkude ühendamine väljaspool planeeringuala tuleb lahendada kõikidel tehnoõrkudel projekteerimise käigus.

VEEVARUSTUS

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud ühisringveetorustiku baasil, mis ühendatakse Tartu linna ja Kõrveküla vahele rajatud veemagistraalst *De 110 PEi*. Eesti Rahva Muuseumi juures olev survetõstejaam tuleb tööle rakendada ning survetõstejaama paigaldada automaatjuhtimissüsteem, millega oleks võimalik pumpla tööd juhtida AS Tartu Veevärk Tähe 118 dispetšerteenistusest. Enne pole võimalik antud piirkonda veega varustada. Kõikidele kinnistule on planeeritud veeühendused. Tänavatele on planeeritud ringveetorustik. (Vt lisad AS Tartu Veevärk väljastatud liitumistingimused detailplaneeringu koostamiseks nr. 22.10.2007 INF/1201).

Krundi positsiooninumbri 14 jääb teenindama olemasolev puurkaev. Vastavalt Veeseadusele (vastu võetud 11.05.1994) §28 p 4 lg 3 sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks.

Krundil positsiooninumbri 15 olev olemasolev elamu on ette nähtud liituma ühisveevärgiga.

Tabel 6. Arvestuslik veetarbimine

Hoone liik	Arvestus	Kokku veetarbimine hoones
<i>Üksikelamu</i>	125 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 4 inimest	13 pereelamutx125 liitritx 4 inimest peres = 6500 liitrit
<i>Kakiskelamu</i>	125 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 4 inimest	10 peretx125 liitritx4 inimest peres=5000 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine kogu detailplaneeringualale kokku on 11,5 m³/d.

KANALISATSIOON

Kanalisatsioonitorustikud on ette nähtud rajada planeeritavate tänavate alla. Joonisel leht 6 on ära toodud tänavamaale planeeritud isevoolsed ja surveised kanalisatsioonitorustikud ning reoveepumpla asukoht. Surveline kanalisatsioonitorustik ühendatakse Vana-Narva maantee ääres kulgeva Kõrveküla survekanalisatsioonitoruga. Täpne tehniline lahendus töötatakse välja kanalisatsiooniprojektis. AS Tartu Veevärk ei vastuta arendaja poolt rajatud torustiku ja pumpla seisukorra ja toimimise eest. (Vt lisad AS Tartu Veevärk väljastatud liitumistingimused detailplaneeringu koostamiseks nr. 22.10.2007 INF/1201).

Kruntidel positsiooninumbriga 14 ja 15 on olemasolevatel elamutel kohustus liituda ühiskanalisatsioonitorustikuga.

Planeeritav arvutuslik reoveehulk kogu detailplaneeringualale kokku on nagu vee tarbiminegi 11,5 m³/d.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Olemasolev drenaaž on ette nähtud enamjaolt likvideerida. Planeeringuala idaossa on ette nähtud uus drenaažitorustik, millesse suunatakse idapoolse elamurajooni drenaažitorustikud. Tee maa-alale on ette nähtud sadeveekanalisatsioonitorustiku rajamine, mis ühendatakse varemplaneeritud sadeveekanalisatsioonitorustikuga. Sadevesi juhitakse planeeritavast alast kirdesse jäävasse kraavi. Vajadusel võib elamukruntide sadevett juhtida teelal paiknevasse sadeveekanalisatsioonitorustikku. Sadevesi peab vastama „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ nõutud normidele.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrjeveevarustus on lahendatud kahe tuletõrjeveevõtukoha abil. Joonisel 6 on näidatud käesolevast detailplaneeringualast loodesse jääv varemplaneeritud tiik ja tuletõrje veevõtukaev. Planeeringuala lääneossa on ette nähtud tuletõrje veevõtukaev, mis ühendatakse veetoru abil olemasoleva tiigiga. Veevõtukoha mahutavus peab olema selline, et selle veega oleks võimalik 10 l/s kolm tundi pidevalt kustutada, mis teeb mahutavuseks ca 108 m³. Tuletõrje veevõtukohad tuleb tähistada.

SOOJARVUSTUS

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

ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringuala objektide elektrivarustuse kindlustamine on võimalik ümberehitatava Karksepa 15/0,4kV komplektalajaama baasil. Alajaamast on planeeringualale planeeritud uus madalpinge elektriakaabel. Liitumispunktid (mõõtekilbid) on ette nähtud planeeritava tänava äärde kinnistute piiridele arvestusega üks 0,4 kV mõõtekilp mitme eramu peale. Mõõtekilbist elamuni on toide ette nähtud maakaabliga. Elektrivõrgu projekteerimisel lähtuda OÜ Jaotusvõrk Tartu Piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 120188 antust.

TÄNAVAVALGUSTUS

Teemaa-alal on kõnnitee alla ette nähtud tänavavalgustuskaabel ja on näidatud tänavavalgustite asukohad. Kõigi planeeritud tänavaloikude ääres on ette nähtud kasutada üht tüüpi, kuni 8 m kõrgusi valgusteid. Valgustid peavad olema vandaalikindlad ning nende tüüp peab olema valitud selliselt, et valgustid ei pimestaks sõidukijuhte, jalakäijaid ega tänaväärsete hoonete elanikke.

SIDEVARUSTUS

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

Tehnovõrkude asukohad on näidatud (joonis 6) tehnovõrkude planeeringul ning tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht, mis jääb planeeritavasse alasse on toodud tabelis 7.

Tabel 7. Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Olemasolevad tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>	<i>Vareplaneeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>	<i>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>
<i>Veetorustik</i>	220	-	515
<i>Isevoolne kanalisatsioonitorustik</i>	219	-	2851
<i>Survekanalisatsioonitorustik</i>	-	-	298
<i>Sadeveekanaliseerimisitorustik</i>	-	244	419
<i>Drenaažitorustik</i>	-	-	113
<i>Madalpinge elektriakaabel</i>	91	-	875
<i>Tänavavalgustuskaabel</i>	-	-	434
<i>Tänavavalgusti</i>	-	-	11 tk
<i>Elektriliitumiskilp</i>	- tk	-	6 tk
<i>Reoveepumpla</i>	-	-	1 tk
<i>Puurkaev</i>	1 tk	-	-
<i>Tuletõrjehüdrant</i>	-	-	3 tk

5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille

ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Jäätmemajandus tuleb korraldada kas igal krundil iseseisvalt või kruntide peale ühiselt. 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 kompostis. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile igal kinnistul eraldi ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil.

Hoonetele ei või anda ehitusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav veetorustik ja kanalisatsioonitorustik.

Reoveepumpla kuja määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a. määruses nr 171 „Kanaliseerimis- ja veekaitse ehitiste veekaitse nõuded“ kehtestatud nõuetest.

5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseala 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 8.

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terasse, katusekatteterasse ja/või varimüüre. Katusekatteterjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Põhihoone ja abihoone peavad omavahel harmoneeruma. Välisviimistlusmaterjalidele on soovitatav kasutada kombineeritud (näiteks krohv 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. Tänavaga poolt vaadates ei tohi abihoone paikneda eespool peahoonet.

Tabel 8. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Kruntidel pos. nr. 1-5 ja 8-12 üksikelamul 1-2 korrust ja abihoonel 1 korrust; Krundil pos. nr. 6 pumplal 1 korrust; Krundil pos. nr. 14 üksikelamul 2 korrust; Krundil pos. nr. 15 üksikelamutel 2 korrust, abihoonetel 1-2 korrust; Krundil pos. nr. 16 puhkemajal 1-2 korrust; Kruntidel pos. nr. 18-22 kaksikelamu põhimahul 2 korrust ja lisamahul 1 korrust; abihoonel 1 korrust.
Lubatud suurim harjakõrgus maapinnast	Kruntidel pos. nr. 1-5 ja 8-12 üksikelamul 8,5 meetrit ja abihoonel 6,5 meetrit; Krundil pos. nr. 6 pumplal 4 meetrit; Krundil pos. nr. 14 säilib üksikelamul olemasolev olukord; Krundil pos. nr. 15 üksikelamutel 9,0 meetrit ja abihoonetel 8,5 meetrit; Krundil pos. nr. 16 puhkemajal 8,5 meetrit ; Kruntidel pos. nr. 18-22 kaksikelamutel 8,5 meetrit ja abihoonel 6,5 meetrit.
Katusekalde vahemik hoone põhimahul	Kruntidel pos. nr-ga 1-5 ja 8-12 on elamul lubatud 30°-45°; abihoonetel 5°-30°; Krundil pos. nr. 6 pumplal 5°-30°; Krundil pos. nr. 14 säilib elamul olemasolev olukord; Krundil pos. nr. 15 säilib olemasolevatel hoonetel olemasolev olukord, planeeritud elamul 15°-25° ja planeeritud abihoonel on lubatud 10°-25°, lisamahtudel võib kasutada ka lamekatust; Krundil pos. nr. 16 puhkemajal 25°-40°; Kruntidel pos. nr. 18-22 on lubatud 15°-25°, lisamahtudel võib kasutada ka lamekatust ja abihoonetel 5°-30°.
Lubatud katusekatte materjalid/ lubatud katusetüübid/ lubatud värvitoonid	Bituumenkatuseplaadid, katuseplekk ja –kivid, lamekatustel rullmaterjalid/ Viil- ja kelpkatust/ Katusematerjali lubatud värvitoonid on kõikidel planeeritud kruntidel musta, tumehalli või pruuni tooni.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puit- kivimaterjale ja krohvi. Lubamatud on imiteerivad materjalid, palk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Hoone fassaadis peavad domineerima heledad toonid, juhul kui hoone välisfassaadis kasutatakse kahte eri välisviimistlusmaterjali võib neist üks olla ka tumedat värvi ja teine heledat tooni. Lubamatud on erksad ja „ultra“ - värvitoonid
Kohustuslik ehitusjoon	Põhihoonele kohustuslik ehitusjoon on kruntidel pos nr. 1-5 ja 8-12 8 meetri kaugusel esipiirist ja kruntidel pos. nr. 18-22 10 meetrit esipiirist; kohustuslikku ehitusjoont pole määratud kruntidele pos nr-ga 14, 15 ja 16 .
Harjajoone suund	Põhihoone põhimahu katusehari peab olema kohustusliku ehitusjoonega paralleelselt. Krundil pos nr-ga 15 peab elamu katuseharja joon paiknema olemasolevate hoonetega paralleelselt
Sokli kõrgus	Planeeritud teepinnast võib krundi maapinda tõsta kuni 30 cm ja sealt edasi võib hoone sokkel olla planeeritud 40-60 cm kõrgemale

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadused on ära toodu tabelis 9. 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 9. Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Pos 15	Sõiduteeservituut Isiklik kasutusõigus Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Krundi pos. nr. 14 valdaja Päästeamet/ Krundi pos. nr. 14 valdaja Krundi pos. nr. 14 valdaja
Pos 18	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Veetorstiku valdaja
Pos 19	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Veetorstiku valdaja
Pos 20	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Drenaažitorustiku valdaja
Pos 22	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Drenaažitorustiku valdaja
Transpordi kü	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Vee- ja kanalisatsioonitorustiku valdaja
Delta kü	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Vee- ja kanalisatsioonitorustiku valdaja
Spargli kü	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Vee- ja kanalisatsioonitorustiku valdaja
Rähni kü	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja
Õunaia kü	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja
Leha kü	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja
Katastritunnuseta tee-ala	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Vee- ja kanalisatsioonitorustiku valdaja

5.15. Vajaduse korral riigikaitse 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:

- planeeritava tänava valgustatus;
- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamisega;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesiseselt;
- võimalusel kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;

- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid, piirded).

5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

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

Detailplaneeringujärgsed teed, haljasalad ja tehnovõrgud ehitavad välja planeeritava ala arendajad. Ehituslubade väljastamise eelduseks hoonetele on tingimus, et planeeringualal oleks välja ehitatud planeeritavad (ühiskanalisatsiooni- ja veevõrk, elektrivarustus jne) tehnovõrgud ning tänavad/teed.

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. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

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

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

5.20. Lähtetingimuste muutmine

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Tartu Vallavalitus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

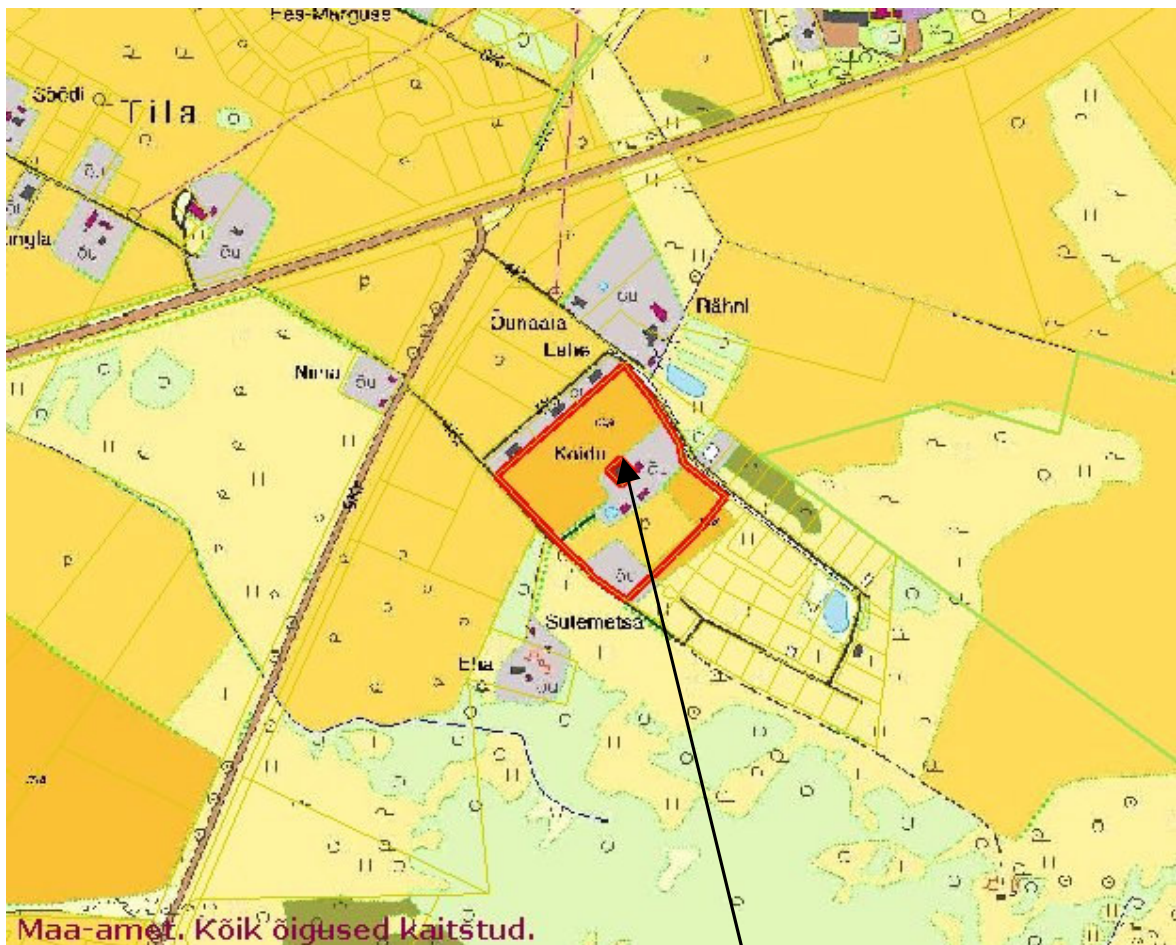
7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

JOONISED

1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



PLANEERITAV ALA

2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed (eraldi lehel)

2. Olemasolev olukord

(eraldi lehel)

4.Planeeringu põhijoonis

(eraldi lehel)

5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused

(eraldi lehel)

6. Tehnovõrkude planeering

(eraldi lehel)

8. Illustratiivne joonis

(eraldi lehel)

LISAD
