

Maastikuarhitektuuribüroo

TERAV KERA OÜ

F.Tugalse 19, Tartu 51014

tel. 555 481 55

reg. nr. 11319822

e-post: teravkera@gmail.com

a/a: 221034629731

Töö nr: DP-22-2008

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, TILA KÜLA

EHA MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Tiit Metsare

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2008

SISUKORD

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

JONISED	21
1. Situatsiooniskeem	21
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	22
3. Olemasolev olukord.....	23
4. Planeeringu põhijoonis koos kitsendustega.....	24
5. Tehnovõrkude planeering.....	25
6. Illustratiivne joonis.....	26
LISAD:	27
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	28
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	29
3. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku taotlus	37
4. Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusosakonnast	40
5. Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise teade	42
6. Tartu Maavalitsuse teavitamine detailplaneeringu algatamisest	43
7. Tartu Vallavalitsuse avaldus ajalehele Postimees	44
8. Informatsioon detailplaneeringu algatamise kohta Tiit Metsare'le	45
9. Väljavõte ajalehest Postimees 28.07.2007	46
10. OÜ Jaotusvõrgu tehnilised tingimused detailplaneeringuks	47
11. Detailplaneeringu koostamisest teavitamine Olavi Topman'i	49
12. Detailplaneeringu koostamisest teavitamine OÜ Piibeht Arendust	50
13. Detailplaneeringu koostamisest teavitamine AS Jõgeva Ehitust	51
14. Detailplaneeringu edastamine täiendavate kooskõlastuste määramiseks	52
15. Tartu Maavalitsuse kooskõlastuste määramine detailplaneeringule	53
16. AS Tartu Veevõrk liitumistingimused detailplaneeringu koostamiseks	54
17. Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus	55
18. Koostöö Tartu Linnavalitsusega	56
19. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	60
20. Tartu Vallavalitsuse avaldus ajalehele Postimees	61
21. Väljavõte ajalehest Postimees 21.11.2008	63
22. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu kehtestamise kohta	64
23. Tartu Maavalitsust detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine	65
24. Tartu Vallavalitsuse avaldus ajalehele Postimees	66
25. Detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine Tiit Metsare	67
26. Väljavõte ajalehest Postimees 06.01.2009	68

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Tiit Metsare. Algamise taotlus nr DP 39 laekus 26.06.2007.a. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 25. juuli 2007.a. korraldus nr 324 Tila külas asuva Eha maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0348) ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algamise 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 üksikelanute, abihoonete ja laohoone projekteerimiseks ja ehitamiseks ning anda lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 0,9 ha.

Planeeringualasse on osaliselt kaasatud ka Päeva kinnistu kaguosa.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Eha maaüksus** (kü tunnus 79403:002:0348);
- omanik- Tiit Metsare;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% väikeelamumaa;
- pindala- 8994 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitismäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering 'Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed';

- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering 'Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused';
- Tila külas asuva Päeva maaüksuste detailplaneering (kehtestatud 2006);
- Koostamisel olev Tila külas asuva Vainu maaüksuse detailplaneering ja Tila külas asuvate Raja, Mõisanurme ja Sutehetsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering;
- Koostamisel olev Tartu valla üldplaneering (kehtestatud 03.september. 2008 Tartu);
- Tartumaa maakonnaplaneering.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

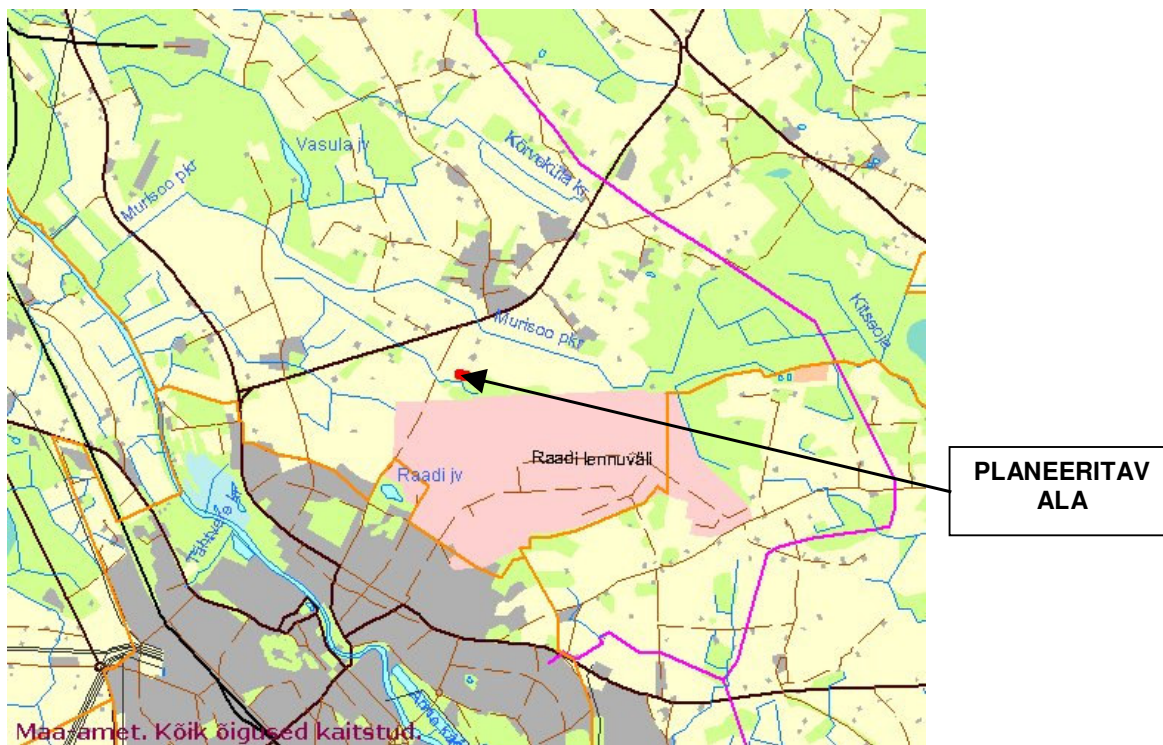
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 28.01.2008 OÜ Brom poolt (litsentsi nr EG-10009077-001 04.04.2003.a.), töö nr. G-517. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis. Kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Tila külas ca 2,3 km kaugusele Tartu linna piirist. Planeeritavale alale juurdepääs Vana-Narva maanteelt mööda kohaliku tähtsusega teed.

Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu vallas Tila külas.



Olemasolevad 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 Kõrveküla 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.

Planeeringualast põhjasuunda jääb Päeva maaüksus, kuhu on detailplaneeringuga ette nähtud üks nelja-boksiline ja üks kaheksa-boksiline ridaelamu. Päeva maaüksusest kirde, ida, kagu ja lõuna suunda jääb koostamisel oleva Raja, Mõisanurme ja Sutemetsa maaüksuste ja lähiala detailplaneeringuga kavandatav ala. Planeeringualast läänepoolle jääb koostamisel oleva Vainu maaüksuse detailplaneeringuala.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette Eha maaüksuse jagamine kaheks väikeelamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks ärimaa ja üheks 85% transpordimaa ja 15% tootmishoonete maa (alajaam) sihtotstarbega krundiks. Planeeringulahendus näeb ette detailplaneeringualale lisaks olemasolevale elamule uue elamu ehitamist. Hoonete planeerimisel on arvestatud ümbruskonda planeeritud ja rajatud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 0,9 ha.

Eha maaüksuse keskosas asub kelpkatusega ärklikorrusega üksikelamu ja abihoone. Olemasoleva abihoonest idapoole jääb tiik. Öueala piirab kirdest, idast ja lõunast ca 3 meetri kõrgune mullavall. Ülejäänud alal langeb maapind lõunast põhja suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad seal vahemikku 59.50-57.88.

Krundi lõunapiiril mullavalli kõrval paikneb vundament. Veevarustus on tagatud salvkaevu baasil. Elamu reovesi juhitakse imbsüsteemi ja abihoone reovesi kogumismahutitesse. Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad öueala kirdeosas paiknevad olemasolevad viljapuud ja krundi idaosas asuvad puistu.

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuva kinnistu kohta

Adress	Tartu vald, Tila küla, Eha kü.
Katastriüksuse tunnus	79403:002:0348
Krundi pindala	8994 m ²
Planeeringueelne sihtotstarve	väikeelamumaa 100%
Olemasolevate hoonete arv krundil	1 üksikelamu, 1 abihoone
Olemasolev ehitusalune pindala	162 m ²

Põhjast piirneb Eha maaüksus Päeva maaüksusega, kust kulgeb juurdepääsutee. Kirdest, idast ja lõunast on planeeringuala piirinaabriks Sutemetsa maaüksus ja läänest Vainu maaüksus. Planeeringu alasse on osaliselt kaasastud Päeva kinnistu kagu osa.

Tabel 2. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta

Jrk. Nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
1.	Tartu vald, Tila küla Sutemetsa kü	79403:002:0315	Maatulundusmaa100 %	44.96 ha
2.	Tartu vald, Tila küla Vainu kü	79403:002:0233	Maatulundusmaa100 %	9.41 ha
3.	Tartu vald, Tila küla Päeva kü	79403:002:0349	Väikeelamumaa 100 %	4914 m ²

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

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

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

Tabel 3. Maakasutuse koontabel

Krundi pos. nr.	Krundi planeeritud pindala	Planeeritud sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust	Osade suurused	Osade senine sihtotstarve
Pos 1	2395 m ²	Ä 100 %	Eha	+2395 m ²	EE 100 %
Pos 2	4930 m ²	EE 100 %	Eha	+4930 m ²	EE 100 %
Pos 3	1506 m ²	EE 100 %	Eha	+1506 m ²	EE 100 %
Pos 4	163 m ²	L 85 % Th 15%	Eha	+163 m ²	EE 100 %

Märkused:

Planeeritud sihtotstarbed:

EE- väikeelamumaa 0010; L-transpordimaa 007; Th- tootmishoonete maa 0030; Ä-ärimea 002;

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

5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 4) on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) ehitiste lubatud kasutamise otstarbed;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;

5) hoonete suurim lubatud (harja)kõrgus (maapinnast).

Tabel 4. Kruntide ehitusõigused

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>Hoonete lubatud korruselisus ja suurim lubatud harjakõrgus maapinnast</i>
Pos 1	2395 m ²	Ä 100 %	1 hoone	725 m ²	1 korrus/8,5 m
Pos 2	4930 m ²	EE 100 %	4 (üksikelamu+ 3 abihoonet)	300 m ²	Elamul 1-2 korrust/8,5 m Abihoonel 1 korrus/8,5 m
Pos 3	1506 m ²	EE 100 %	2 (üksikelamu+ abihoone)	300 m ²	Elamul 1-2 korrust/8,5 m/ Abihoonel 1 korrus/6,5 m
Pos 4	163 m ²	L 85 % Th 15%	1 hoone (alajaam)	16 m ²	1 korrus/4 m

Märkused:

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

Planeeringuga on lubatud ehitada planeeritud hoonestusalasse:

- krundile positsiooninumbri 1 sõidukite teeninduse hoone (kood 12332), garaaž (kood 12430), põllumajandusmasinate remonditöökoda, hoiukuuri (kood 12716), hoidla või laohoone (kood 12520).
- kruntidele positsiooninumbritega 2 ja 3 üksikelamu (kood 11101) ja abihoone (elamu majapidamishoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (kood 12744);
- kruntidele positsiooninumbritega 4 6-35kV alajaam ja jaotusseade (kood 22246).

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

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

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

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

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

Kruntidele juurdepääs on kavandatud olemasolevalt kruusakattega sõiduteelt ala põhjaosas. Päeva maaüksuse detailplaneeringuga on ette nähtud olemasolevale sõiduteele ja selle kõrvale jäävale haljasvööndile moodustada eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt (Päeva tee). Teekoridori laiuseks on kavandatud 6,5 meetrit, millest sõidutee on 5,5 meetri laiune. Kuna antud teel ei ole intensiivset liiklust planeeritud ja teed hakkavad kasutama Eha kinnistu ja ridaelamubokside elanikud, siis jalakäijatele eraldi kõnniteed planeeritud ei ole ning jalakäijad, jalgratturid ja autod liiguvad ühes tsoonis.

Käesolev detailplaneering kavandatakse teeala pikendada ja näha ette Eha kinnistu põhjaossa ümberpööramiskoht. Detailplaneeringus on näidatud juurdepääsude asukohad tee maa-alalt. Krundile positsiooninumbriga 1 planeeritud hoonel ei tohi sõidukeid teenindavad ukсед paikneda hoone kirdeküljes.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek tee maa-alale tee kaitsevööndit mitte määrata.

Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismormidele äärelinna kohta. Täpsed autode parkimiskohad antakse ehitusprojekti asendiplaanil.

Tabel 5. Parkimisarvutus

<i>Pos nr</i>	<i>Ehituse otstarve/liik</i>	<i>Ehitise asukoht</i>	<i>Parkimisnorm</i>	<i>Normijärgne arvutus</i>	<i>Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil</i>
Pos 1	laohoone	äärelinn	külalistele 1/1/150	725*1/150=4,8	5
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

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad õueala kirdeosas paiknevad olemasolevad viljapuud ja krundi idaosas asuvad puistu. Olemasolevad viljapuud säilitatakse. Puistuala on vaja korrastada ja harvendada.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Detailplaneeringuga on planeeritud krundi positsiooninumbriga 1 põhjaossa kohustuslik kõrghaljastus.

Krundiomanikel on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt

krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt. Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud:
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Taimed peavad sobima kokku omavahel ja peavad olema antud piirkonnale iseloomulikud.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- 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 üksikelamu kruntidel vähemalt 60% üldpindalast.
- Kruntide üldpinnast vähemalt 10% peab olema kõrghaljastatud.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

Planeeringuga ei määrata kohustust rajada piiret. Rajatavad piirded võivad olla 1,2 kuni 1,5 m kõrgused. Piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt ehitusprojekti esitatud lahendusele.

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

Tabel 6. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

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

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundisisesed parklad ja teed rajada vettlabilaskvatest materjalidest, näiteks sõelmed, tänavakivid. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojekti. 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

Veevarustus baseerub olemasoleval elamul olemasoleva veetorustiku baasil, mis on ühenduses planeeringualal paikneva olemasoleva salvkaevuga. Olemasoleval elamul on kanalisatsioon lahendatud kogumismahutite abil. Sissesõidutee juures elektripostil asub olemasolev elektriliitumiskilp, elamu toide kilbini on lahendatud madalpinge elektrikaabli abil.

Planeeritud lahendused

Tehnovõrkude rööpvahekauguste planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 „Linnatänavad” toodud nõuetega. Planeeringul on esitatud olemasolevad, varemplaneeritud ja planeeritud tehnoõrgud.

VEEVARUSTUS

Krundi positsiooninumbri 2 säilib olemasolev olukord, detailplaneeringuga on antud ka võimalus liituda ühisveevarustusega. Kruntide 1 ja 3 veevarustus on lahendatud Päeva maaüksusele varemplaneeritud veetorustiku abil.

Tabel 7. Arvestuslik veetarbimine

Hoone liik	Arvestus	Kokku veetarbimine hoones
<i>Üksikelamu</i>	125 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 4 inimest	2 pereelamutx125 liitritx 4 inimest peres = 1000 liitrit
<i>Laohoone</i>	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et töötab keskmiselt 3 inimest	3 töötajatx120 liitrit = 360 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine kogu detailplaneeringualale kokku on 1,36 m³/d.

KANALISATSIOON

Kruntidel kogutakse reovesi kogumismahutitesse (krundil pos nr 2 olemasolevatesse ja kruntidel pos nr. 1 ja 3 planeeritud), mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Seni kuni

ehitatakse välja Tila küla ühine reoveekanaliseerimine ja reoveepuhasti on kogumismahutitega reoveelahendus kavandatud ajutisena. Peale uue reoveesüsteemi ehitamist likvideeritakse kogumismahutid või ehitatakse ümber krundisesteks kanalisatsioonikaevudeks, mis ühendatakse reoveepumplaga. Kruntidel on kohustus liituda ühiskanalisatsiooniga. Kruntide ühendamiseks ühiskanalisatsiooniga on planeeringus ette nähtud reoveepumpla rajamine planeeritavale tee maa-alale. Reoveepumplast on ette nähtud survekanalisatsioonitorustik, mis suubub Päeva kinnistu tee maa-alal asuvasse rahustuskaevu. Elamutest reoveepumplani on ette nähtud isevoolne kanalisatsioonitorustik. Planeeritav arvutuslik reoveehulk ühel krundil on 0,5 m³/d. Laohoonel 0,36 m³/d ja kogu detailplaneeringualal kokku nagu vee tarbiminegi on 1,36 m³/d.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Detailplaneeringuga on antud kruntide hoone ± 0,00, vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Kruntidele rajatavatelt kõvapindadelt immutatakse sademevesi maasse omal krundil ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele, krundi sadevett võib juhtida teemaa-alale planeeritud sadeveetorustikku. Iga väikeelamukrundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojektis.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrjeveevarustus on lahendatud Päeva kinnistule kavandatud veetorustikule planeeritud tuletõrjehüdrandi baasil, jääb alast ca 65 meetri kaugusele.

SOOJAVARUSTUS

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

Eha kinnistul on olemasolev võrguühendus 3x20A. Detailplaneeringuga nähakse ette Päeva ja Eha kinnistu piirile uue komplektalajaama rajamine. Alajaama toide on ette nähtud Koidu planeeringualale varem kavandatud väljaehitatavast komplektalajaamast. Nimetatud alajaamast alates on vaja paigaldada paralleelselt väljaehitatava 0,4 kV kaabliga reservtoru projekteeritava 15kV kaabelliini jaoks. Kaabelliin pikkusega ca 680 m paigaldada piki olemasolevat ja projekteeritavaid teid kuni uue alajaamani. Uuele alajaamale ühendatakse hiljem kõrvalasuvalle Päeva kinnistule väljaehitatavad 2 ridaelamut. Liitumiskilp on planeeritud kruntide piirile. Elektri- ja vee liitumiskilp objektile peajaotuskilpi näha ette

maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Elektrivõrgu projekteerimisel lähtuda OÜ Jaotusvõrk Tartu Piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 134389 antust.

TÄNAVAVALGUSTUS

Päeva kinnistule teemaa-alale on ette nähtud tänavavalgustuskaabel ja on näidatud tänavavalgustite asukohad. Käesoleva detailplaneeringuga ei nähta ette täiendava tänavavalgustuse rajamist. Planeeritud tänavaloogis 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 joonisel 5 ja tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht, mis jääb planeeritavasse alasse on toodud tabelis 8.

Tabel 8. Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrk	Olemasolevad tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)	Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)
Veetorustik	39	121
Isevoolne kanalisatsioonitorustik	54	59
Survekanalisatsioonitorustik	-	30
Madalpinge elektrikaabel	15	90
Elektriliitumiskilp	-	2 tk

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

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida elamukruntidel omal krundil kinnises kompostris. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile igal kinnistul eraldi ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil. Hoonetele ei või

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

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

Vajadus puudub.

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

Vajadus puudub.

5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 9 (lk 15).

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terrasse, katuserasse ja/või varimüüre. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Krundil pos. 2 säilib olemaolev olukord, ehitusõiguse tabelis antud tingimused kehtivad juhul kui soovitakse hoone(d) lammutada ja ehitada uus(ed) või olemasolevaid hooneid laiendada/ümberehitada.

✓

Tabel 9. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Ärihoonel 1 korrus, elamutel 1-2 korrust, abihoonetel 1 korrus, alajaamal 1 korrus
Katusekalde vahemik hoone põhimahul	Ärihoonel 25°-40°, elamul ja abihoonetel 30°-45°; lisamahtudel võib kasutada ka lamekatust ja alajaamal 0°-30°
Harjajoone suund	Elamu ja abihoone katuseharjajooned peavad omavahel paiknema paralleelselt või risti. Ärihoone põhimahu katusehari peab olema paralleelne krundi läänepoolse piiriga.
Lubatud katusetüübid/ lubatud katusekatte materjalid/ lubatud värvitoonid	Viil- ja kelpkatust/ Katusekivi, bituumensindel või plekk/ Katusematerjali lubatud värvitoonid on musta, halli või pruuni tooni.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Ärihoonel on välisviimistlusmaterjalina lubatud kasutada kivimaterjale, krohvi ja puitu. Ärihoone peab olema esindusliku välisviimistlusega ja välisfassaadis peab kasutama viimistlusmaterjale kombineeritult. Elamul ja abihoonel on välisviimistlusmaterjalina lubatud kasutada kivimaterjale, krohvi ja puitu. Alajaamal on välisviimistlusmaterjalina lubatud kasutada plekki ja krohvi. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning ümarpalkmaja ehitamine või imiteerida palkmaja ilmet.
Kohustuslik ehitusjoon	Ei ole detailplaneeringuga määratud
Hoone sokli kõrgus	Planeeritud maapinnast 30-60 cm kõrgemale

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Tabel 10. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik
Pos 1	Gaasiservituut (servituut ulatub kinnistule osaliselt) Isiklik kasutusõigus	Gaasitorustiku 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:

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

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

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

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

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

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

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

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

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

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

6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõtte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri pitsat

7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

05.09.2008	Tartu Maaparandusbüroo (Enna Banner-juhataja asetäitja)	18
08.09.2008	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond (Alo Ressaar- võrguarengu projektijuht)	18
09.09.2008	Päeva kinnistu omanik AS Jõgeva Ehitus (Tiit Saarva- juhataja)	18
10.09.2008	Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehniline Büroo (Peeter Kaitsa-juhtivinspektor)	18
14.10.2008	Tartumaa Keskkonnateenistus (Jalmar Mandel-juhataja)	55
15.09.2008	Koidu elamurajooni arendaja, vee- ja kanalisatsioonitorustiku omanik, Pärnaallee kinnistu omanik (Peeter Muuli)	18
07.11.2008	Tartu Linnavalitsus LPMKO (Urmas Ahven-juhataja)	59
10.11.2008	Sutemetsa kinnistu omanik Piibelet Arendus OÜ (Raiki Parts –projektijuht)	18

JOONISED

JOONIS 1

1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000

