

**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-24-2008

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, LÄHTE ALEVIK

# PARGIALUSE MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Tartu vald

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 .....	9
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
5.8. Ehitistevahelised kujad.....	11
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	11
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.....	14
5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine .....	15
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	15
5.14. Servituutide vajaduse määramine .....	15
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 .....	16
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 .....	24
5. Tehnovõrkude planeering.....	25
6. Illustratiivne joonis .....	26
 LISAD:	 27
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	28
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	30
3. Tartu Vallavalitsuse avaldus ajalehel Postimees	36
4. Väljavõte ajalehest Postimees 10. aprill.2008	37
5. Maavanemat detailplaneeringu algatamisest teavitamine	38
6. Keskkonnamõjude strateegilise hindamise teade	39
7. OÜ Jaotusvõrgu tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 145447	40
8. AS Emajõe Veevärk ühendamistingimused	42
9. AS Saare Olerexi detailplaneeringu koostamisest teavitamine	44
10. Ilme Tampel'it detailplaneeringu koostamisest teavitamine	45
11. Tiit Paas'i detailplaneeringu koostamisest teavitamine	46
12. OÜ Peeter ja Pojad detailplaneeringu koostamisest teavitamine	47
13. Detailplaneeringu edastamine täiendavate kooskõlastuste määramiseks	48
14. Tartu Maavalitsuse kooskõlastuste määramine detailplaneeringule	49
15. Tartu Tervisekaitsetalituse kooskõlastus	50
16. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	51
17. Tartu Vallavalitsuse avaldus ajalehele Postimees	52
18. Väljavõte ajalehest Postimees 26.01.2009	53
19. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu kehtestamise kohta	54
20. Väljavõte ajalehest Postimees 11.03.2009	55

## SELETUSKIRI

---

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Tartu vald. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 2. aprill 2008.a. korraldus nr 136 Lähete alevikus asuva Pargialuse maaüksuse 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 korrigeerida vajadusel krundi piire, määrata ehitusõigus uute tootmis- ja äriotstarbeliste hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks ning anda lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 1 ha. Lähtuvalt Planeerimisseaduse §22<sup>1</sup> lg 2 alusel on planeeritavat ala laiendatud selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat tehnovõrguühendust. Seetõttu on planeeringualasse kaasatud osaliselt ka Aiandi kü ja kohaliku tähtsusega teeosa.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Pargialuse maaüksus** (kü tunnus 79401:005:0111);
- omanikud- Tartu vald;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% väikeelamumaa;
- pindala- 9713 m<sup>2</sup>.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

### 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Avaliku väljapaneku läbinud Tartu valla üldplaneering.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

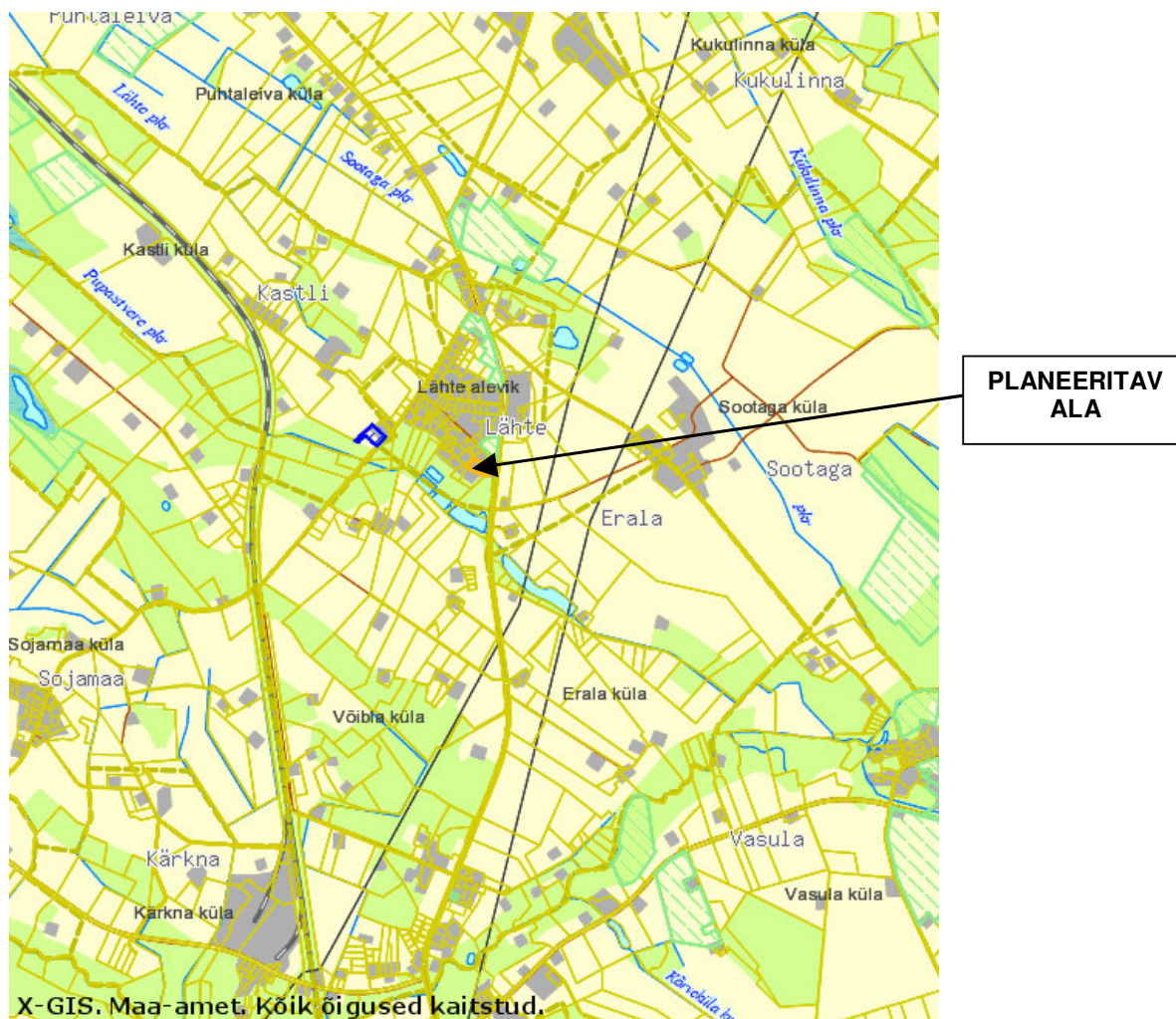
## 5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 16.05.2088 a. OÜ Brom poolt (litsentsi nr EG-10009077-001 04.04.2003.a.), töö nr. G-531. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis. Kõrgused Balti süsteemis.

### 5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Lähte alevikus. Planeeringualale juurdepääs Tartu-Jõgeva-Aravete riigimaanteelt mööda kohaliku tähtsusega kruusateed.

Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu vallas Lähte alevikus.



Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 2 (vt Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed). Lähte alevikus on elanikkonna teenistuses kauplused, apteek, ambulatoorium, kool, postkontor ja raamatukogu. Lähte alevik asub Tartu maakonnas Tartu vallas. 2000. a. rahvaloenduse andmeil elas alevikus 493 elanikku.

Lähim bussipeatus asub Tartu-Jõgeva-Aravete riigimaantee ääres koolimaja vahetus läheduses ca 0,5 km kaugusel planeeringualast.

Planeeringualast kirdesuunas jääb Lähte tankla ja alast idapoole üle maantee jäävad põllumaad. Planeeringualast lõunapoole jääb põllumajanduslik tootmishoone, kasvuhooned ja sealt edasi Lähte paistiigid. Pargialuse kinnistust edela- ja idasuunda jäävad tootmishooned ja loodesse aiamaad.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette Pargialuse maaüksuse jagamine kaheks 50 % tootmis- ja 50% ärimaa sihtotstarbega krundiks. Moodustuvad krundid harmoneeruvad oma pindalalt ja kujult olemasolevate kruntidega. Hoonete planeerimisel on arvestatud ümbruskonda planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega. Antud planeeringulahenduse realiseerudes moodustub Lähte aleviku lõunaossa ühtne äri- ja tootmishoonete piirkond.

## 5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 1 ha. Lähtuvalt Planeerimisseaduse §22<sup>1</sup> lg 2 alusel on planeeritavat ala laiendatud selliselt, et planeering hõlmab kogu loodavat tehnovõrguühendust. Seetõttu on planeeringualasse kaasatud osaliselt ka Aiandi kü ja kohaliku tähtsusega teeosa.

Pargialuse maaüksus olnud kasutuses põllu- ja aiamaana. Planeeringuala kesk- ja põhjaosas asuvad neli viljapuudegruppi. Planeeringuala keskossa jääva viljapuudegrupi juures asub kuur. Lehtpuudegrupid paiknevad paralleelselt Pargialuse kinnistu idapiiriga.

Maapind tõuseb ühtlaselt lõunast põhjasuunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 58.92-61.50.

**Tabel 1. Andmed planeeringualal asuva kinnistu kohta**

<b>Address</b>	Tartu vald, Lähte alevik, Pargialuse kü.
<b>Katastriüksuse tunnus</b>	79401:005:0111
<b>Krundi pindala</b>	9713 m <sup>2</sup>
<b>Planeeringueelne sihtotstarve</b>	väikeelamumaa 100%
<b>Olemasolevate hoonete arv krundil</b>	1 kuur
<b>Olemasolev ehitusalune pindala</b>	7 m <sup>2</sup>

Põhjast piirneb Pargialuse maaüksus Pilli, kirdest Tuletõrje ja idast Lähte tankla maaüksusega. Pargialuse maaüksus piirneb kagust, lõunast ja kagust katastritunnuseta teealaga. Läänest on Pargialuse kü piirinaabriks Paasi maaüksuse. Kuna planeeringualasse on loodavate võrguühenduste tõttu kaasatud osaliselt ka Aiandi maaüksus, siis on planeeringuala piirinaabriks lõunas Aiandi maaüksus.

**Tabel 2. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta**

Jrk. Nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
1.	Tartu vald, Lähte alevik <b>Pilli</b> kü	79401:005:0121	Väikeelamumaa 100 %	4421 m <sup>2</sup>
2.	Tartu vald, Lähte alevik <b>Tuletõrje</b> kü	79401:005:0110	Väikeelamumaa 100 %	4774 m <sup>2</sup>
3.	Tartu vald, Lähte alevik <b>Lähte tankla</b> kü	79401:005:0386	Ärimaa 100 %	4904 m <sup>2</sup>
4.	Tartu vald, Lähte alevik <b>Aiandi</b> kü	79401:005:0103	Põllumajanduslike tootmishoonete maa 100 %	13415 m <sup>2</sup>
5.	Tartu vald, Lähte alevik <b>Paasi</b> kü	79401:005:0109	Väikeelamumaa 100 %	5953 m <sup>2</sup>

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

### 5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

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

**Tabel 3. Maakasutuse koontabel**

Krundi pos. nr.	Pos 1	Pos 2	Pos 3
Katastriüksuse senine kasutamise otstarve	Väikeelamumaa 100%	Väikeelamumaa 100%	Väikeelamumaa 100%
Moodustatakse katastriüksusest	Pargialuse	Pargialuse	Pargialuse
Krundi planeeritud kasutamise otstarve	ärimaa 50%, tootmismaa 50%	ärimaa 50%, tootmismaa 50%	Transpordimaa 100%
Krundi planeeritud pindala	5332 m <sup>2</sup>	3276 m <sup>2</sup>	1105 m <sup>2</sup>
Krundi aadressi ettepanek	Pargialuse kü	Meierei kü	Pargialuse tee kü

Märkused:

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

### 5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 4) on määratud:

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



Tabel 4. Kruntide ehitusõigused

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Pos 1</i>	<i>Pos 2</i>	<i>Pos 3</i>
<b>Krundi planeeritud pindala</b>	5332 m <sup>2</sup>	3276 m <sup>2</sup>	1105 m <sup>2</sup>
<b>Krundi planeeritud kasutamise otstarve</b>	ärimaa 50%, tootmismaa 50%	ärimaa 50%, tootmismaa 50%	transpordimaa 100%
<b>Hoonete suurim lubatud arv krundil</b>	2 hoonet	2 hoonet	-
<b>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</b>	2500 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	-
<b>Hoonete suurim lubatud harja/parapeti kõrgus maapinnast</b>	8,5 meetrit	8,5 meetrit	-

Märkused:

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

Planeeringualal lubatud ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- Tööstus- ja laohooned. Detailplaneeringualale on lubatud ehitada tootmishooned, millede rajamiseks ei ole vajalik keskkonnamõjude hindamise läbiviimine;
- Jaekaubandushooned;
- Hulgikaubandushooned;
- Teenindushooned;
- Põllumajandusmasinate remonditöökoda või hoiukuur;
- Kartuli-, köögivilja- või söödajuurviljahoidla.

Planeeringu põhijoonisel on toodud põhihoone soovituslik asukoht hoonestusalas.

### 5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, arvestatud on vajalike tuleohutuskujadega ja võimaliku liikluskorraldusega.

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

### 5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav maaüksus piirneb lõunast ja kagust kohaliku tähtsusega teega, viib Tartu-Jõgeva-Aravete riigimaanteele (vt. Joonis 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Kruntidele juurdepääs on kavandatud olemasolevalt kohaliku tähtsusega vallateelt. Detailplaneeringus on näidatud juurdepääsude asukohad tee maa-alalt. Detailplaneeringuga on reserveeritud 6 meetri laiune maa-ala (pos nr 3) tee koridori laiendamiseks. Sõidutee laiuseks on planeeritud 6,5 meetrit. Sõidutee kõrvale on planeeritud 2 meetri laiune kõnnitee ja 3 meetri laiune haljasvöönd.

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

Parkimine lahendatakse krundisiselt. Maksimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismääradele äärelinna kohta. Kuna parkimiskohtade arv oleneb ehitatava hoone suletud brutopinnast, siis tuleb ehitusprojekti koostamise käigus läbi viia uus parkimiskohtade arvutus ja ehitusprojekti asendiplaanil tuleb näidata parkimiskohtade täpne asukoht.

**Tabel 5. Parkimisarvutus**

Pos nr	Ehituse otstarve/liik	Ehitise asukoht	Parkimisnorm	Normijärgne arvutus	Planeeringus ettenähtud max parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	Tööstusettevõtte ja ladu	äärelinn	1/1/150	1000*1/90=6,6	7
Pos 2	Tööstusettevõtte ja ladu	äärelinn	1/1/150	1000*1/90=6,6	7

### 5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Pargialuse maaüksus on olnud kasutuses põllu- ja aiamaana. Planeeringuala kesk- ja põhjaosas asuvad neli viljapuudegruppi. Lehtpuudegrupid paiknevad paralleelselt Pargialuse kinnistu idapiiriga.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Olemasolev väärtuslik haljastus tuleb säilitada maksimaalselt.

Krundiomanikel on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt. Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud:
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Taimed peavad sobima kokku omavahel ja peavad olema antud piirkonnale iseloomulikud.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3m kõrguselt) on vähemalt 0,08m.

- Kruntide haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 30% üldpindalast.
- Kruntide üldpinnast vähemalt 10% peab olema kõrghaljastatud.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

Planeeringuga ei määrata kohustust rajada piiret planeeritud kruntide tänavaga külgnevale krundipiirile. Piire tuleb rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril. Olemasoleva tänavaga külgnevad rajatavad piirded võivad olla 1,5 m kõrgused. Tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega.

**Tabel 6. Planeeringuga määratud nõuded piiretele**

<i>Piirete tüübid ja materjal</i>	Tänavapoolsed piirded peavad olema hõre puitaet, võrkaed või võrkaed hekiga kombineeritult; lubamatud on betoon- või plekkpiirded
<i>Piirete lubatud kõrgus</i>	kuni 1,5 meetrit

### 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 tuleohutuskujad peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld karterev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

### 5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

#### Planeeritud lahendused

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

### VEEVARUSTUS

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil. Detailplaneeringu veega varustamiseks on ette nähtud veeühendus olemasolevast veetorustikust, ühenduspunkt on ette nähtud kahe Aiandi vahele jäävalt maa-alalt. Olemasolevast veetorustikust rajatakse planeeringualani ühendustorustik, mis dimensioneeritakse projekteerimise käigus. Planeeringuala kruntide ühendustorustikele projekteerida kinnistu piirist vähemalt 30 cm väljapoole maakraanid. Veetorustike materjalina kasutada PN 10 surveklassiga veetoru. Hoonetesse tuleb rajada AS Emajõe Veevärk nõuetele vastavad veemöödusõlmed. Veemöödusõlmes võib kasutada ainult metallkere ja kuiva mõõtekambriga mitmejaolist tiivikmehhanismiga veearvestit. (Vt lisad AS Emajõe Veevärk väljastatud liitumistingimused detailplaneeringu koostamiseks nr. 08.07.2008 AR/216.)

Planeeritav arvutuslik veetarbimine kogu detailplaneeringualale kokku on 2,0 m<sup>3</sup>/d.

### KANALISATSIOON

Alal tekkiv reovesi juhitakse olemasolevasse ühiskanalisatsioonivõrku. Alal tekkiv reovesi juhitakse kahe Aiandi kinnistu vahel paiknevasse kanalisatsioonitorustikku, kuhu. Eelnevalt tuleb kontrollida olemasolevate kanalisatsioonitorustike vastuvõtuvõimet ja läbimõõtu, vajadusel amortiseerunud/ ala dimensioneeritud torustiku lõigud/kanalisatsiooni rajatised välja vahetada. Kanalisatsioonitorustikud tuleb dimensioneerida projekteerimise käigus arvestades ärajuhitavat veekogust. Kanalisatsiooni projekteerimisel kasutada vastavat sertifikaati omavaid SN 8 rõngasjäikusega torusid. Hoonete ühendustorustikule projekteeritavate kontrollkaevude minimaalne läbimõõt on 400/315. Igasse torustiku pöörde- ja hargnemiskohta projekteerida kaev. Majaühendustorustikel peab olema kinnistu sees vähemalt üks kaev. Hoonete kanalisatsiooni sisevõrgu projekteerimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus.

(Vt lisad AS Emajõe Veevärk väljastatud liitumistingimused detailplaneeringu koostamiseks nr. 08.07.2008 AR/216.)

Planeeritav arvutuslik reoveehulk planeeringualal kokku on 2,0 m<sup>3</sup>/d.

### SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Sademe- ja drenaazivee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud. Planeeritud teealale on reserveeritud maa-ala sadekanalisatsioonitorustikule.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundisisesed parklad ja teed rajada vett läbilaskvatest materjalidest, näiteks sõlmed, tänavakivid. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse

ehitusprojekti. Kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

### TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrjeevarustus on lahendatud planeeringualast mööda teed lõunasse ca 500 m kaugusele jääva olemasoleva paistiigi kaldal oleva tuletõrje veevõtukoha baasil.

### ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringuala objektide elektrivarustuse kindlustamine on võimalik ümberehitatava Kasvuhoone 15/0,4kV alajaama baasil. Alajaamast ehitatakse uutele objektidele välja eraldi fiidri(te)na 0,4kV kaabelliin(id). Kinnistu piirile on ette nähtud üks liitumiskilp kahe kinnistu kohta. Elektritoide liitumispunktist objekti 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. 145447 antust. Elektrivõrgu väljaehitamine uutele objektidele toimub vastavalt vabariigi Valitsuse 26. Juuni 2003.a. määrusega nr 184 kehtestatud „Võrgueeskirjale“.

### TÄNAVAVALGUSTUS

Teemaa-alal on kõnnitee alla ette nähtud tänavavalgustuskaabel ja on näidatud tänavavalgustite asukohad. Kõigi planeeritud tänavalaõikude 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 ega jalakäijaid.

### GAASIVARUSTUS

Detailplaneeringuga on ette nähtud kavandatud kruntide varustamine gaasiga, planeeritud ühenduspunkt jääb kahe Aiandi kinnistu vahel paiknevale maa-alale. Gaasitorustiku paigalduskoridor on planeeritud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele.

Gaasitorustiku projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused piirkonnas gaasivõrku valdavalt ettevõttelt.

### SOOJAVARUSTUS

Planeeringuala asub määratud kaugkütte piirkonnas. Kuna lähim liitumispunkt asub planeeritavast alast ca 270 m kaugusel Pargi maaüksuse juures teealal, siis võib ajutise lahendusena kasutada gaasikütet seni kuni pole planeeringualani välja ehitatud kaugkütte torustikku.

**SIDEVARUSTUS**

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

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

**Tabel 8. Tehnovõrkude koondtabel**

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Olemasolevad tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>	<i>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>
<i>Veetorustik</i>	15	22
<i>Isevoolne kanalisatsioonitorustik</i>	18	21
<i>Gaasitorustik</i>	2	58
<i>Soojatorustik</i>	-	215
<i>Madalpinge elektrikaabel</i>	95	44
<i>Tänavavalgustuskaabel</i>	-	215
<i>Elektriliitumiskilp</i>	-	1 tk
<i>Tänavavalgusti</i>		7 tk

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

Detailplaneeringualale ei ole lubatud ehitada tootmishooned, millede rajamiseks on vajalik keskkonnamõjude hindamise läbiviimine.

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 miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

### 5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 9.

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Krundile rajatavad hooned peavad omavahel harmoneeruma. Välisviimistlusmaterjale on soovitatav kasutada kombineeritult (näiteks betoonpind kombineeritud laudisega).

**Tabel 9. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b>Lubatud korruselisus</b>	1-2 korrust
<b>Katusekalde vahemik hoone põhimahul</b>	0°-25°
<b>Lubatud katusetüübid/ lubatud katusekatte materjalid</b>	Madal-, viil- ja pultkatus/ Bituumenmaterjalid või plekk
<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</b>	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada metalli, betooni ja puitu. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
<b>Hoone sokli kõrgus</b>	Maapinnast kuni 70 cm

Hoone projekteerimiseks on vajalik taotleda Tartu Vallavalitsuselt hoone projekteerimistingimused.

### 5.14. Servituutide vajaduse määramine

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

**Tabel 10. Servituutide seadmise vajadus**

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Aiandi	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Vee-ja kanalisatsioonitorustiku valdaja Elektrivõrgu valdaja 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:

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

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

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

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

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

### **5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

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

### **5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Detailplaneeringujärgsed tehnovõrgud 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 hoonestusalas. Hoone projekteerimiseks on vajalik taotleda Tartu Vallavalitsuselt hoone projekteerimistingimused.



Ehituslubade väljastamise eelduseks hoonetele on tingimus, et planeeringualal oleks välja ehitatud planeeritavad tehnovõrgud.

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

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

**6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ**

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

## 7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

23.07.2008	Lõuna-Eesti Päästekeskus Inseneritehniline Büroo (P. Kaitsa)	lk 18
15.09.2008	Aiandi mü omanik (Ü. Lesta)	lk 18
17.09.2008	AS Emajõe Veevõrk (K. Derman)	lk 18
19.09.2008	Eesti Gaas AS (A. Mulb)	lk 18
22.09.2008	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond (A. Ressaar)	lk 18
01.10.2008	Tartu Tervisekaitsetalitus (A. Smirnov)	lk 50
19.12.2008	Tartu Valla Kommunaal OÜ (A. Lepp)	lk 18

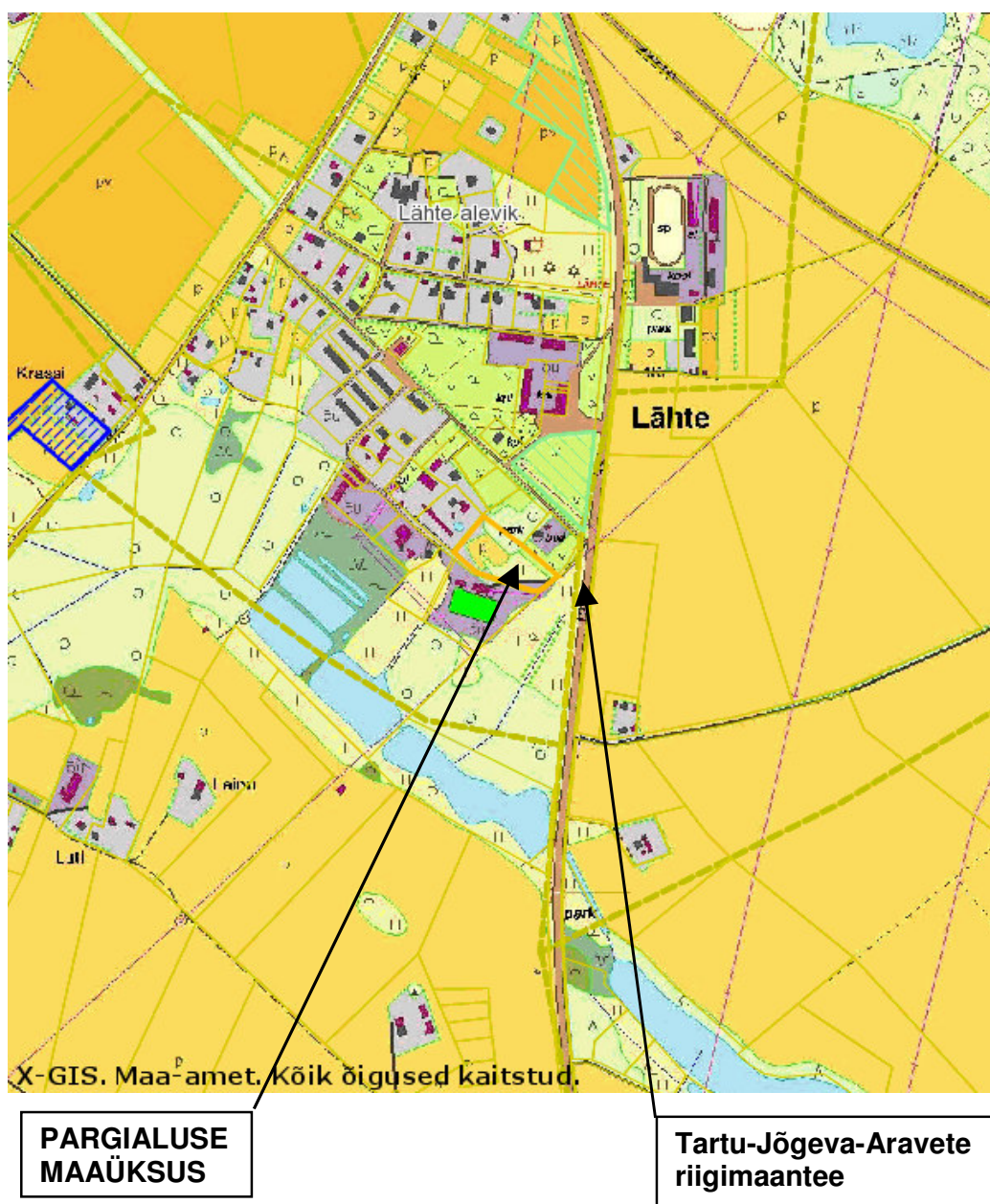
JOONISED

---

# JOONIS 1

## 1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



## **2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

(eraldi lehel)

### **3. Olemasolev olukord**

(eraldi lehel)

#### **4. Planeeringu põhijoonis**

(eraldi lehel)



## **5. Tehnovõrkude planeering**

(eraldi lehel)

## **6. Illustratiivne joonis**

(eraldi lehel)

## LISAD

---