

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	9
5.4. Kruntide ehitusõigus	12
5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine	15
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	15
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	17
5.8. Ehitistevahelised kujad.....	19
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	20
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	24
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.....	25
5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	26
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele	26
5.14. Servituutide vajaduse määramine	31
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	31
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	32
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	32
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	32
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	33
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	34
7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	35

JOONIS 1	37
1. Situatsiooniskeem	37
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	38
3. Olemasolev olukord	39
4. Planeeringu põhijoonis	40
5. Tehnovõrkude planeering	41
6. Arhitektuurinõuete visualiseering	42
7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	43
8. Aadresside ettepanek ja ehitusetapid	44
LISAD:	45
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	46
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	47
3. Väljavõte ajalehest Postimees 29.05.2008	53
4. Väljavõte Tartu maakohtu kinnistusosakonnas	54
5. OÜ Jaotusvõrgu tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 158113	57
6. Väinlo puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamine	59
7. Väinlo mü puurkaevu asukoha kooskõlastus	60
8. Veehaarde sanitaarkaitseala vähendamine	61
9. Kiri Tartu Vallavalitsuselt kinnistu omanikele ja piirinaabritele	62
10. Eskiisi arutelu osavõtjate nimekiri 09.06.2006	63
11. Eskiisi arutelu protokoll 09.06.2009	64
12. Eskiisi arutelu osavõtjate nimekiri 16.06.2006	65
13. Eskiisi arutelu protokoll 16.06.2009	66
14. Tartu Maaparandusbüroo käskkiri kasutusotstarbe muutmise ja detailplaneeringu kehtestamise kohta	67
15. Tartu Maaparandusbüroo maa-ala siht- või kasutusotstarbe muutmise kooskõlastamise teatis	68
16. Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni kooskõlastus	69
17. Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	70
18. Väljavõte ajalehest Postimees	71
19. Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta	72

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on PT Trigeenika OÜ esindaja Taavi Taavet ja OÜ Sarbas esindaja Rait Abras. Algamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 16.05.2008.a. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavolikogu 21. mai 2008.a. otsus nr 58 Vasula järve põhjapiirkonna detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Lõuna-Eesti Varahaldus OÜ, maastikuarhitekt-planeerija Jane Asper.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on jagada Väinlo ja Järve maaüksused väikeelamumaa sihtotstarbega kruntideks, anda kruntidele ehitusõigused üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Eesmärgiks on kujundada alale terviklikult funktsioneeriv arhitektuurselt kvaliteetne asum.

Planeeritava ala pindala on ca 20 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- **Väinlo** (katastriüksuse tunnus 79401:006:0142), omanik PT Trigeenika OÜ, pindala 27693 m², maakasutuse sihtotstarve - 100% maatulundusmaa.
- **Järve** (katastriüksuse tunnus 79401:006:0959), omanik OÜ Sarbas; pindala 17,56 ha, maakasutuse sihtotstarve - 100% maatulundusmaa.
- Lisaks jääb planeeringualasse osa külgneva tee maa-alast.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;

- Tartu valla üldplaneering (kehtestatud 03. september 2008.a.)
Kehtivad detailplaneeringud antud alal puuduvad. Tartu valla üldplaneeringuga on antud planeeringuala perspektiivseks maakasutuseks määratud elamumaa.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

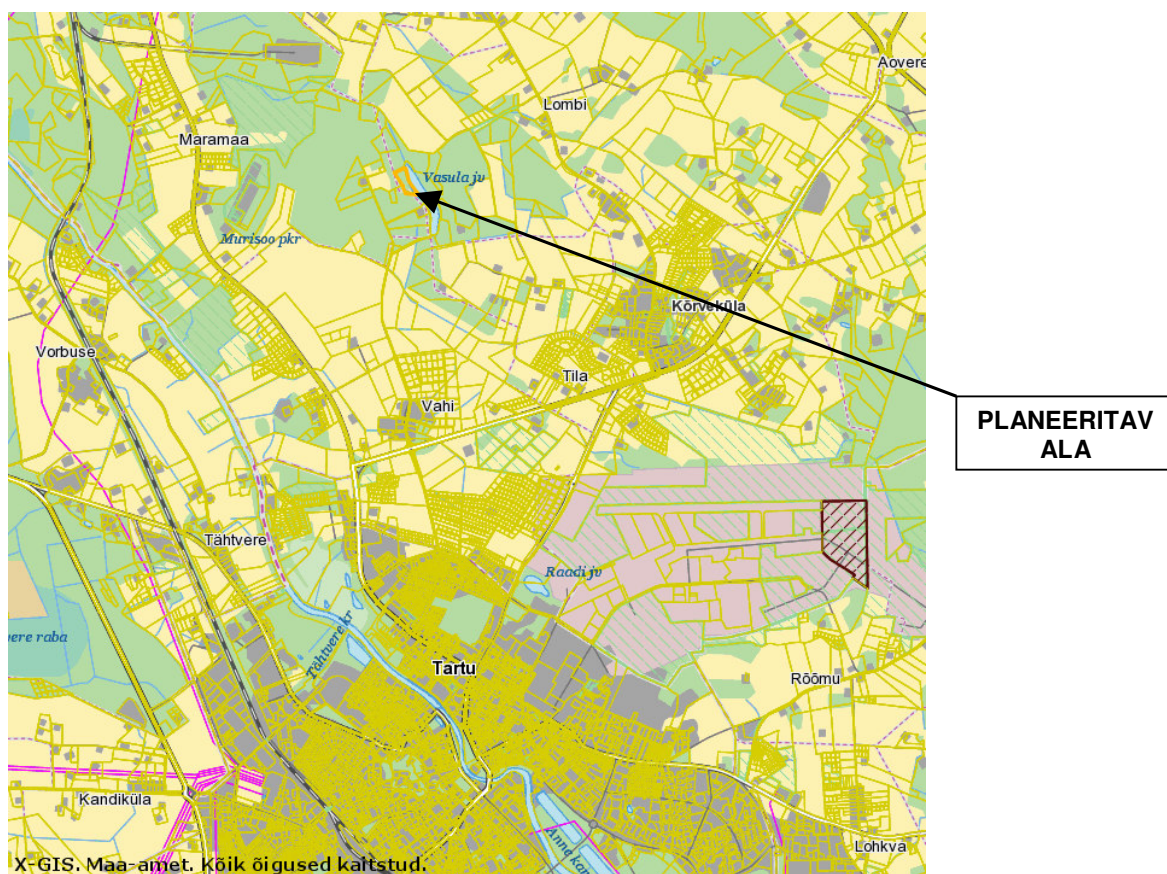
Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 03.12.2008 a. OÜ Brom poolt (litsentsi nr EG-10009077-001 04.04.2003.a.), töö nr G-76. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis. Kõrgused Balti 1977.a. süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, osaliselt Maramaa ja osaliselt Lombi külas ca 3,5 km kaugusel Tartu linna piirist.

Planeeritavale alale juurdepääs Tartu-Jõgeva-Aravete maanteelt või Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt mööda Tartu-Vahi maanteed ja sealt edasi mööda kohaliku tähtsusega teed. Lähim kauplus, kool ja lasteaed paiknevad Tartu linnas.

Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu vallas.



Planeeringualast kirdesuunas jäävad põllumaad, ida ja kagu suunas metsamaad ja lõuna suunas jätkub Vasula järv. Planeeritavast alast edelasse, läände ja kirdesse jäävad metsaalad. Lähimad elamud jäävad planeeringuala vahetusse lähedusse- edelasse, planeeringuala läänetipuga piirnevale kinnistule ja üle kohaliku tee. Kontaktvööndi jäävad elamud on ühe- kuni kahekorruselised ja viilkatusega.

Planeeringuala asub Vasula järve põhjaosas. Järve kalda piiranguvöönd on 50 meetrit, ehituskeeluvöönd (majandustegevus keelatud) on 25 meetrit ja veekaitsevöönd 10 meetrit. Vasula järve kaldal on igaühele kasutamiseks 4 meetri laiune kallasrada, mida krundi omanik ei tohi sulgeda.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette Vasula järve põhjapiirkond kujundada terviklikult funktsioneerivaks arhitektuurselt kvaliteetseks asumiks. Elamurajoon on jagatud projekteeritavate eramute arhitektuuri järgi seitsmeks miljötsooniks. Kokku on planeeritud 61 elamukrunti. Elamurajooni põhitänavana on kavandatud elamurajooni läbiv tänav, mis saab alguse Tartu-Vahi tee pikenduselt ja kulgeb Kõrveküla-Lähte maantee suunas Lombi küla kohaliku teeni.

Detailplaneeringu lahenduses on tähtsaks peetud olemasoleva metsaala miljöö säilitamine. Puude mahavõtmine on lubatud ainult hoonestusalalt ehitusprojektiga põhjendatult. Koos ehitusprojektiga tuleb lahendada ka ala haljastusprojekt, mis arvestab projekteeritava(te) hoone(te) sobivust olemasoleva kõrghaljastuse keskele eesmärgiga maksimaalselt säilitada kõrghaljastust. Olemasolev väärtuslik haljastus säilitada maksimaalses mahus. Detailplaneeringus on tähtsaks peetud Vasula järve rekreatiivse väärtuse tõstmist, mille tarbeks on planeeringuala keskossa järve kaldale kavandatud üldkasutatav haljasala. Lisaks on järve äärde ette nähtud avalikult kasutatava kallasraja laiust laiendada neljalt meetrit kaheksale meetrile. See on ala, mida kinnistuomanikud ei tohi sulgeda ega takistada seal liikumist muul moel.

Planeeringulahendus realiseeritakse etapiviisiliselt.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 20 ha. Detailplaneeringualasse on kaasatud Järve (kü tunnus 79401:006:0959) ja Väinlo (kü tunnus 79401:006:0959) maaüksused.

Planeeringualale juurdepääs ala lääneosast Tartu-Vahi tee pikendusena kulgevalt kohaliku tähtsusega kahe-suunaliselt kruusakattega teelt. Planeeringuala lõunapoolsemasse keskossa jääb Vasula järv. Järve kalda piiranguvöönd on 50 meetrit, ehituskeeluvöönd (majandustegevus keelatud) on 25 meetrit ja veekaitsevöönd 10 meetrit. Vasula järve kaldal on igaühele kasutamiseks 4 meetri laiune kallasrada, mida krundi omanik ei tohi sulgeda.

Üle planeeringuala keskosa kulgeb kuni olemasoleva mastalajaamani 15 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini telge on 10 meetrit. Alajaamast kulgeb piki järve

lõuna suunas 0,4 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on kummalegi poole liini telge 2 meetrit. Ala keskosast kuni Männi kinnistuni kulgeb 0,4 kV elektriõhuliin, mis läbib üle Männi kinnistu kulgedes ka läänepoolset planeeringuala.

Planeeringuala piirneb põhjast, kirdest, idast, kagust, edelast ja loodest kraavidega. Planeeringuala kirdeosas paikneva eesvoolu (drenaaži eesvool) piiranguvöönd on 50 meetrit ja ehituskeeluvöönd on 25 meetrit ja veekaitsevöönd 10 meetrit.

Planeeringuala on hoonestamata. Planeeringuala lääneosa on kasutusest välja jäänud põllumaa, kus paiknevad üksikud puuderivid/grupid. Planeeringuala põhja-, loode- ja idaosa on kaetud metsaalaga. Samuti on kaetud metsaalaga Väinlo kinnistu loode-, põhja- ja lääneosa. Ala lõunatipul ja järvest põhjapoole jääval alal paikneb valdavalt põõsastik.

Planeeringuala piirneb põhjast Vara metskonna, kirdest Uusallika, idast Lombi ja kagust Vara metskonna maaüksustega. Lõunast piirneb planeeritav ala Vasula järvega ja Järvevahi maaüksusega. Edelast piirneb ala Väike-Järvevahi ja Järvevahi maaüksusega. Läänest piirneb planeeringuala kohaliku tähtsusega kruusateega. Loodes on piirinaabriks Männi, Laane ja Ignatsi maaüksused.

Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta

<i>Jrk. Nr.</i>	<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
1.	Tartu vald, Lombi küla, Uusallika kü	79403:002:0369	Maatulundusmaa 100%	30,05 ha
2.	Tartu vald, Lombi küla, Lombi kü	79401:006:0371	Maatulundusmaa 100%	3,9 ha
3.	Tartu vald, Lombi küla Vara metskond	79401:006:0452	Maatulundusmaa 100%	47,6 ha
4.	Tartu vald, Maramaa küla Järvevahi kü	79401:006:1345	Maatulundusmaa 100%	11,77 ha
5.	Tartu vald, Maramaa küla Väike-Järvevahi kü	79401:006:1346	Maatulundusmaa 100%	8599 m ²
6.	Tartu vald, Maramaa küla Männi kü	79401:006:0382	Elamumaa 100%	2497 m ²
7.	Tartu vald, Maramaa küla Laane kü	79401:006:1083	Maatulundusmaa 100%	23108 m ²
8.	Tartu vald, Maramaa küla Vara metskond	79401:006:0451	Maatulundusmaa 100%	138,9 ha
9.	Tartu vald, Lombi küla, Ignatsi kü	79403:002:0586	Maatulundusmaa 100%	4,8 ha

Maapind langeb sujuvalt planeeringualal järve suunas. Planeeringuala kõige kõrgem punkt asub ala idatipus (68.62 m). Kõige madalam punkt on järve 62.70 m.

Planeeringualale on teostatud ehitusgeoloogiline uurimine Alus-Geoloogia OÜ poolt, töö nr. 26021. Ehitusgeoloogilise uuringu järgi asub ala Vasula järve maetud ürgoru kohal. Pinnakatte moodustavad kihtide kaupa alustades pealmisest- täide, turvas, tolmlüiv, kerge

saviliiv ja kruus. Tolmliiva puhul soovitatakse kandevõime kaotuse vältimiseks ehituskaevikud hoida kuivad. Kerge saviliiva vundamendikaevikud ei tohi leonuda, seepärast ei tohiks need seista lahtises kaevikus vee all. Uuringu alusel soovitatakse järvepoolsed elamud rajada vaivundamentidele. Vaiade kandevõimet arvutada staatilise penetratsiooni katseandmetest lähtuvalt. Kohtvaiade kandevõime hindamiseks omavad vajalikke teadmisi ja kogemusi neid ehitavad firmad.

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

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga muudetakse olemasolevate kruntide piire ja moodustatakse 72 uut krunti. Lisaks elamumaa sihtotstarbega kruntidele on planeeringualale kavandatud ka teenindava funktsiooniga krunte teemaa, reoveepuhasti, puurkaevude ja avalikult kasutatava haljasala tarbeks. Planeeritavale alale on kavandatud moodustada 72 krunti, millest 61 elamumaa, 8 transpordimaa, 1 üldkasutatava maa krunt avalikult kasutatava haljasala tarbeks ja 2 tootmismaa sihtotstarbega krunti reoveepuhasti ja puurkaevude tarbeks. Planeeritavate kruntide piirid on näidatud joonisel 4 (Planeeringu põhijoonis). Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 2.

Tabel 2. Maakasutuse koontabel

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse kinnistust</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>
Pos 1	5704 m ²	T 100%	Järve (79401:006:0959)	5704 m ²	M 100%
Pos 2	2151 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2151 m ²	M 100%
Pos 3	2400 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2400 m ²	M 100%
Pos 4	2626 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2626 m ²	M 100%
Pos 5	2756 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2756 m ²	M 100%
Pos 6	2870 m ²	E 100%	Järve (79401:006:0959)	2870 m ²	M 100%
Pos 7	2751 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2751 m ²	M 100%
Pos 8	3358 m ²	L 100 %	Järve (79401:006:0959)	3358 m ²	M 100%
Pos 9	2826 m ²	E 100%	Järve (79401:006:0959)	2826 m ²	M 100%
Pos 10	2715 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2715 m ²	M 100%
Pos 11	2621 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2621 m ²	M 100%
Pos 12	2456 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2456 m ²	M 100%
Pos 13	1634 m ²	L 100 %	Järve (79401:006:0959)	1634 m ²	M 100%

Pos 14	3439 m ²	E 100%	Järve (79401:006:0959)	3439 m ²	M 100%
Pos 15	2939 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2939 m ²	M 100%
Pos 16	3391 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	3391 m ²	M 100%
Pos 17	3254 m ²	E 100%	Järve (79401:006:0959)	3254 m ²	M 100%
Pos 18	3150 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	3150 m ²	M 100%
Pos 19	3253 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	3253 m ²	M 100%
Pos 20	3237 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	3237 m ²	M 100%
Pos 21	3257 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	3257 m ²	M 100%
Pos 22	3256 m ²	E 100%	Järve (79401:006:0959)	3256 m ²	M 100%
Pos 23	7083 m ²	Üm 100 %	Järve (79401:006:0959)	7083 m ²	M 100%
Pos 24	3580 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959) Ignatsi (79403:002:0586)	3266 m ² / 314 m ²	M 100%/M 100%
Pos 25	2410 m ²	E 100%	Järve (79401:006:0959) Ignatsi (79403:002:0586)	2293 m ² / 117 m ²	M 100%/M 100%
Pos 26	2410 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959) Ignatsi (79403:002:0586)	2271 m ² / 139 m ²	M 100%M 100%
Pos 27	2420 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959) Ignatsi (79403:002:0586)	2320 m ² / 100 m ²	M 100%/M 100%
Pos 28	2434 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959) Ignatsi (79403:002:0586)	2412 m ² / 22 m ²	M 100%/M 100%
Pos 29	2374 m ²	L 100 %	Järve (79401:006:0959)	2374 m ²	M 100%
Pos 30	2426 m ²	E 100%	Järve (79401:006:0959)	2426 m ²	M 100%
Pos 31	2509 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2509 m ²	M 100%
Pos 32	2405 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2405 m ²	M 100%
Pos 33	2450 m ²	E 100%	Järve (79401:006:0959)	2450 m ²	M 100%
Pos 34	2937 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2937 m ²	M 100%
Pos 35	2726 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2726 m ²	M 100%
Pos 36	2529 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2529 m ²	M 100%
Pos 37	2498 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2498 m ²	M 100%
Pos 38	1932 m ²	E 100%	Järve (79401:006:0959)	1932 m ²	M 100%
Pos 39	203 m ²	L 100 %	Järve (79401:006:0959)	203 m ²	M 100%
Pos 40	2065 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2065 m ²	M 100%

Pos 41	2100 m ²	E 100%	Järve (79401:006:0959)	2100 m ²	M 100%
Pos 42	2514 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2514 m ²	M 100%
Pos 43	1016 m ²	L 100 %	Järve (79401:006:0959)	1016 m ²	M 100%
Pos 44	2587 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2587 m ²	M 100%
Pos 45	5571 m ²	L 100 %	Järve (79401:006:0959)/ Vainlo (79401:006:0142)	5473 m ² / 98m ²	M 100%/M 100%
Pos 46	2729 m ²	E 100%	Järve (79401:006:0959)	2729 m ²	M 100%
Pos 47	3002 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	3002 m ²	M 100%
Pos 48	2432 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2432 m ²	M 100%
Pos 49	2334 m ²	E 100%	Järve (79401:006:0959)	2334 m ²	M 100%
Pos 50	2380 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2380 m ²	M 100%
Pos 51	2988 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2988 m ²	M 100%
Pos 52	2728 m ²	T 100%	Järve (79401:006:0959)	2728 m ²	M 100%
Pos 53	2322 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2322 m ²	M 100%
Pos 54	2340 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2340 m ²	M 100%
Pos 55	2407 m ²	L 100 %	Järve (79401:006:0959)	2407 m ²	M 100%
Pos 56	3010 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	3010 m ²	M 100%
Pos 57	2317 m ²	E 100%	Järve (79401:006:0959)	2317 m ²	M 100%
Pos 58	2304 m ²	E 100%	Järve (79401:006:0959)	2304 m ²	M 100%
Pos 59	2312 m ²	E 100 %	Järve (79401:006:0959)	2312 m ²	M 100%
Pos 60	2197 m ²	E100 %	Vainlo (79401:006:0142)	2197 m ²	M 100%
Pos 61	2304 m ²	E 100%	Vainlo (79401:006:0142)	2304 m ²	M 100%
Pos 62	2362 m ²	E 100 %	Vainlo (79401:006:0142)	2362 m ²	M 100%
Pos 63	2244 m ²	E 100 %	Vainlo (79401:006:0142)	2244 m ²	M 100%
Pos 64	520 m ²	T 100 %	Vainlo (79401:006:0142)	520 m ²	M 100%
Pos 65	2373 m ²	E 100 %	Vainlo (79401:006:0142)	2373 m ²	M 100%
Pos 66	2414 m ²	E 100%	Vainlo (79401:006:0142)	2414 m ²	M 100%
Pos 67	2434 m ²	E 100%	Vainlo (79401:006:0142)	2434 m ²	M 100%
Pos 68	2451 m ²	E 100 %	Vainlo (79401:006:0142)	2451 m ²	M 100%
Pos 69	2495 m ²	E 100 %	Vainlo (79401:006:0142)	2495 m ²	M 100%
Pos 70	2417 m ²	E 100%	Järve (79401:006:0959)/ Vainlo (79401:006:0142)	2302 m ² / 115 m ²	M 100%/ M 100%

Pos 71	2719 m ²	E 100%	Järve (79401:006:0959)/ Väinlo (79401:006:0142)	115 m ² / 2604 m ²	M 100%
Pos 72	11934 m ²	L 100 %	Järve (79401:006:0959)/ Väinlo (79401:006:0142)	8544 m ² / 3389 m ²	M 100%/M 100%

Märkused:

- 1) Planeeritud sihtotstarbed: E- väikeelamumaa 001; L- transpordimaa 007; M- maatulundusmaa 011, T- tootmismaa 003, Üm- üldkasutatav maa 017;
- 2) Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord"

5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 3) on määratud:

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

Tabel 3. Kruntide ehitusõigused

Krundi pos. nr.	Krundi planeeritud pindala	Planeeritud sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Põhihoone vähim/suurim lubatud ehitusalune pindala/ Abihoone suurim lubatud ehitusalune pindala	Põhihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud kõrgus maapinnast / abihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud kõrgus maapinnast
Pos 1	5704 m ²	T 100%	2 hoonet	16 m ² /100 m ² / 16 m ²	1 korrus/ 4,0 m
Pos 2	2151 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 3	2400 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 4	2626 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 5	2756 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 6	2870 m ²	E 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 7	2751 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 8	3358 m ²	L 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-
Pos 9	2826 m ²	E 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 10	2715 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m

Pos 11	2621 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 12	2456 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 13	1634 m ²	L 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-
Pos 14	3439 m ²	E 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 15	2939 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 16	3391 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 17	3254 m ²	E 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 18	3150 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 19	3253 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 20	3237 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 21	3257 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 22	3256 m ²	E 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 23	7083 m ²	Üm 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-
Pos 24	3580 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 25	2410 m ²	E 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	1 (maapealne)korrus/7 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 26	2410 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	1 (maapealne)korrus/7 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 27	2420 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	1 (maapealne)korrus/7 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 28	2434 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	1 (maapealne)korrus/7 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 29	2374 m ²	L 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-
Pos 30	2426 m ²	E 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	1 (maapealne)korrus/7 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 31	2509 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	1 (maapealne)korrus/7 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 32	2405 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	1 (maapealne)korrus/7 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 33	2450 m ²	E 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	1 (maapealne)korrus/7 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 34	2937 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /220 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 35	2726 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /220 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 36	2529 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 37	2498 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 38	1932 m ²	E 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 39	203 m ²	EE 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-
Pos 40	2065 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 41	2100 m ²	E 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 42	2514 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 43	1016 m ²	L 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-
Pos 44	2587 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m

Pos 45	5571 m ²	L 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-
Pos 46	2729 m ²	E 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 47	3002 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 48	2432 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 49	2334 m ²	E 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 50	2380 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 51	2988 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 52	2728 m ²	T 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 53	2322 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 54	2340 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 55	2407 m ²	L 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-
Pos 56	3010 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 57	2317 m ²	E 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 58	2304 m ²	E 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 59	2312 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /200 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 60	2197 m ²	E100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	120 m ² /220 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 61	2304 m ²	E 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /220 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 62	2362 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /220 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 63	2244 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /220 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 64	520 m ²	T 100 %	1 hoone	16 m ²	1 korrus/4,0 m
Pos 65	2373 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /220 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 66	2414 m ²	E 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /220 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 67	2434 m ²	E 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /220 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 68	2451 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /220 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 69	2495 m ²	E 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /220 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 70	2417 m ²	E 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /220 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 71	2719 m ²	E 100%	2 (üksikelamu + abihoone)	140 m ² /220 m ² /60 m ²	2 (maapealset)korrust/8,5 m/1 korrus/5,0 m
Pos 72	11934 m ²	L 100 %	2 hoonet	28 m ²	1 korrus/4,0 m

Märkused:

1. Planeeritud sihtotstarbed: E- väikeelamumaa 001; L- transpordimaa 007; M- maatulundusmaa 011, T- tootmismaa 003, Üm- üldkasutatav maa 017;
2. Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord"

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2005. määrus nr. 10. Planeeringuga nähakse ette elamumaa kruntidele uushoonestusalad üksikelamute (kood 11101) ja abihoonete (kood 12744) ehitamiseks. Krundile pos nr. 1 on lubatud ehitada pumbamaja (kood 12746) ja heitvee puhastusrajatis (kood 22233). Krundile pos nr 64 on lubatud ehitada pumbamaja (kood 12746). Krundile pos nr 72 on lubatud ehitada alajaam (kood 22246) ja pumpla hoone (kood 22239).

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, vajalike tuleohutuskujade ja võimaliku liikluskorraldusega. Põhihoone ja abihoone jaoks on näidatud hoonestusalad. Joonistel näidatud hoonestusala elamukruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega ning erinevate ehituskeeluvöönditega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.8. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Ka võimalikud väikeehitised peavad paiknema hoonestusalas. 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.

Elamumaa sihtotstarbega kruntidele on lubatud ühe elamu ehitamine. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega.

Pea- ja põhiteede äärde jäävate kruntide elamutele on ühtse tänavajoone moodustamiseks määratud detailplaneeringuga kohustuslik ehitusjoon (täpsemalt vt joonis 4). Tupikteede äärde kavandatud elamute paiknemine krundil on jäetud vabaks.

Planeeringu põhijoonisel on toodud elamute soovituslikud asukohad hoonestusalas. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel 4.

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale juurdepääs ala lääneosast Tartu-Vahi tee pikendusena kulgevalt kohaliku tähtsusega kahesuunaliselt kruusakattega teelt. Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 4 (vt. Planeeringuala põhijoonis).

Elamurajooni põhiteena on kavandatud elamurajooni läbiv tee, mis saab alguse Tartu-Vahi tee pikenduselt ja kulgeb Kõrveküla-Lähte maantee suunas Lombi küla kohaliku teeni. Põhitee maa-ala laiuseks on kavandatud 14 meetrit, millest sõidutee moodustab 6,0 m ja ühele poole sõiduteed on kavandatud 2,0 m laiune kõnnitee ja teisele poole kraav. Kõnnitee

kõrvale jäävale haljasvööndile on ette nähtud puiestee rajamine. Joatus- ja kõrvaltee maa-alade laiuseks on kavandatud 12,0 meetrit, millest sõidutee laiuseks on kavandatud 6,0 meetrit, v.a. planeeringuala põhjatipuni kulgev sõidutee, mille laius on 5,5 meetrit. Ühele poolse sõiduteed on planeeritud kraav, ülejäänud teemaa-ala on ette nähtud haljasvööndiks. Ala keskosas olev teede ristumine on lahendatud ringtee abil.

Sõiduteede ja kergliiklusteede paiknemine ning liikluskorralduse põhimõtted ja kruntidele juurdepääsude asukohad on näidatud planeeringu joonisel 4 (Planeeringu põhijoonis). Kruntidel on näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsu, täpsem juurdepääsutee asukoht tuleb lahendada hoone arhitektuurse projekti asendiplaani. Teistest krundipiiri külgedest juurdepääsude rajamine on keelatud.

Teealade planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad”. Detailplaneeringu Tehnovõrkude planeeringul (vt joonis 5) on antud tee maa-ala ristprofiilid. Planeeringuga on antud tee orienteeruvad kõrgusarvud. Planeeritavate tänavate täpsem vertikaalplaneering tuleb anda tänavate projekteerimise käigus.

Teed on ette nähtud kõvakattega ning kõnniteed on planeeritud eraldada sõidutee osast äärekiviga. Üldkasutatavat haljasala teenendav juurdepääsutee võib rajada ka sõelmekattega teena. Planeeritaval üldkasutataval haljasalal tuleb jalgteede kulgemist täpsustada täiendavalt haljastusprojekti koostamisel.

Sõidutee on kavandatud kahesuunaline. Tee-alade ristumiskohtadel on soovitatav korraldada liiklus parema käe reegli järgi. Need meetmed aitavad rahustada elamupiirkonnas liiklust. Täpsemalt määratakse tänavate ristumiskohtade liikluskorraldus teede projekteerimise käigus.

Krundid positsiooninumbri 8, 13, 29, 43, 45, 55 ja 72 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ja kavandatud avalikku kasutusse jäävate aladena, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel.

Krunt positsiooninumbri 39 on kavandatud Männi maaüksuse juurdepääsuks ja liidetakse Männi maaüksusega. Antud tee väljaehitamisel likvideeritakse piki planeeringuala loodekülge kulgev tee. Krunt positsiooninumbri 43 on ette nähtud olemasoleva kohaliku tähtsusega teeala laienduseks, kuhu rajatakse tulevikus haljasriba ja kergliiklustee.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata planeeringuala läbiva põhiteeala kaitsevööndiks 5 meetrit, tee maa-ala piirist (punastest joontest ehk transpordimaa kruntide piiridest). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeritud jaotus- ja kõrvalteedele teekaitsevööndit mitte määrata.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Elamumaakruntidele on ette nähtud kaks parkimiskohta igale krundile. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad”, äärelinnale esitatud nõudmistest. Lisaks on ette nähtud avalikule haljasalale 10 parkimiskohta ja teeala kagutippu 5 parkimiskohta küllastajate tarbeks.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala lääneosa on kasutusest välja jäänud põllumaa, kus paiknevad üksikud puuderivid/grupid. Planeeringuala põhja-, loode- ja idaosa on kaetud metsaalaga. Samuti on kaetud metsaalaga Väinlo kinnistu loode-, põhja- ja lääneosa. Ala lõunatipul ja järvest põhjapoole jääval alal paikneb valdavalt põõsastik.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Planeeringuala lääneossa põhiteelale on kavandatud kergliiklusteega külgnevale haljasribale istutada üheliigiline lehtpuuallee. Kruntide 42, 44 ja 46 läänepiirile on ette nähtud istutada okaspuuhekk. Planeeritud haljastuse rajamine on kohustuslik.

Planeeringuala keskossa Vasula järve kaldale on kavandatud üldkasutatav haljasala. Lisaks on detailplaneeringuga tehtud ettepanek järve ääres oleva avalikult kasutatava kallasraja laiust laiendada nelja asemel kaheksale meetrile. See on ala, mida kinnistuomanikud ei tohi sulgeda ega takistada seal liikumist muul moel.

Puude mahavõtmine on lubatud ainult hoonestusalalt ehitusprojektiga põhjendatult. Koos ehitusprojektiga tuleb lahendada ka ala haljastusprojekt, mis arvestab projekteeritava(te) hoone(te) sobivust olemasoleva kõrghaljastuse keskele eesmärgiga maksimaalselt säilitada kõrghaljastust. Olemasolev väärtuslik haljastus säilitada maksimaalses mahus. Peab säiluma metsaala miljöö.

Säilitada tuleb olemasolevad puud, mille tüve läbimõõt on vähemalt 8 cm, tüvi on ulatuslikult vigastamata ja millel on normaalselt arenenud võra. Eemaldada tuleb jalal kuivanud, kuivavad, allajäänud ja tugevasti deformeerunud võraga või ebaesteetilised mitteperspektiivsed puud- põõsad. Kui olemasolevaid puid pole võimalik säilitada, tuleb need asendada uutega piirkonna üldise haljastustaseme säilitamiseks.

Planeeringuala põhjapoolses osas on ette nähtud olemasolevat kraavi laiendada, et seal saaks liikuda ka paadiga ja kus igal elamukrundil oleks ühendus Vasula järvega. Planeeringuga kavandatud veekogu süvendamisel jääb pinnase maht alla 500 m³. Kraavi laiendamiseks on vaja taotleda vee erikasutusluba (alus: Veeseadus § 8 lg 2 p 6).

Krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Uus hoonestus rajada tingimusel, et säilitatakse maksimaalselt olemasolev metsamiljöö. Puude mahavõtmine on lubatud ainult hoonestusalalt ehitusprojektiga põhjendatult. Koos ehitusprojektiga tuleb lahendada ka ala haljastusprojekt, mis arvestab projekteeritava(te) hoone(te) sobivust olemasoleva kõrghaljastuse keskele eesmärgiga maksimaalselt säilitada kõrghaljastust.
3. Kõrghaljastus säilima 70% ulatuses. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
4. Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru, looduslik taimkate jne) jääma vähemalt 70% üldpindalast.
5. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Taimed peavad sobima kokku omavahel, sobituma hoonete ja piirete arhitektuursete lahendustega.
6. Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
7. Kruntide haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
8. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Kõrghaljastuse rajamine tehnovõrkude kaitsevööndisse on keelatud.
9. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

Krunt positsiooninumbriga 23 on planeeritud üldkasutatavaks maaks avaliku haljasala tarbeks. Haljasalale on kavandatud tegevusi erinevatele vanusegruppidele, kavandatud on lastemänguväljak, rannavõrkpalliplats, lõkkeplats, külakiik ja järvele pontoonidel päevitamissild.

Täpsem haljastus (kõrghaljastuse ja madalhaljastuse liigiline kooslus ja sortiment) üldkasutatava maa (Üm) krundil tuleb määrata haljastusprojektiga. Planeeritavale alale mänguväljaku projekteerimise/rajamise juures tuleb konstruktsioonide valikul jälgida mänguvahendite ohutust. Planeeritud lastemänguväljakule ja lõkkeplatsile võib ehituskeeluvööndi piires püstitada objekte, mis ei ole ehitised ehitusseaduse §2 lg 1 tähenduses.

Üldkasutatavatele aladele ette nähtud kõrghaljastuse realiseerimisel on ette nähtud minimaalseks istutatava istiku kõrguseks 3,0 m. Haljastuse keelualasid planeeringuga ei määrata. Maa-aladele, mis on Planeeringu põhikaardil esitatud haljasvööndina võib istutada erineva kasvukõrgusega haljastust. Järgida tuleb normaktiivaktides ette nähtud nähtavust liiklusohutuse seisukohalt (EVS 843:2003 „Linnatänavad“).

Piirded

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. Lubatud piirete kõrgus on 1,2 meetrit. Tänavatega külgnevate piiretena tuleb kasutada võrkaia lahendusi. Lubatud on ka heki rajamine, kuid see ei tohi ületada 1,2 meetrit, et ei tekiks visuaalset barjääri. Piirdeaiad võivad olla võrkaiad või 1,05 m kõrgused metallelementpaneelid maapinnast 15 cm kõrguse betoonsokliga. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt ehitusprojektis esitatud lahendusele.

Tänavapoolne piire on kohustuslik krundi valdaja poolt välja ehitada põhihoone ehitusega samaaegselt, kuid mitte enne kui on välja ehitatud tee maa-alal paiknev sõidu- ja kõnnitee.

Tabel 4. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

<i>Piirete tüübid ja materjal</i>	Piirdeaiad võivad olla võrkaiad või 1,05 m kõrgused metallelementpaneelid maapinnast 15 cm kõrguse betoonsokliga. Teised lahendused on lubamatud.
<i>Piirete lubatud kõrgus</i>	1,2 meetrit

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundisiseseid parklaid ja teed rajada vett läbilaskvatest 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. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld kartev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasoleva olukorra iseloomustus

Üle planeeringuala kulgevad Eesti Energia AS-le kuuluvad 0,4 kV ja 15 kV õhuliinid, mille kaitsevöönd on vastavalt kummalegi poole liini telge on 2 ja 10 meetrit. Planeeringuala keskosas Vasula järve ääres asub mastalajaam. Teisi tehnovõrke planeeringualal ei asu.

Planeeritud lahendused

Planeeritud tehnovõrgud on ette nähtud rajada planeeritud tee maa-alale. Tehnovõrkude rööpvahekauguste planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 „Linnatänavad” ja Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus Keskkonnaministri 16. detsembri 2005.a. määrusest nr 76 toodud nõuetega. Planeeringul on esitatud olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud. Planeeritud kruntidele on keelatud rajada lokaalseid puur- või salvkaeve ning lokaalseid reoveepuhasteid ja reoveekogumismahuteid. Kruntide ühendused tänaval olevate võrguliinidega on lahendatud skemaatiliselt, täpsed krundiühenduste asukohad ning tehnovõrkude ühendamise väljaspool planeeringuala tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus. Tehnovõrkude tööprojektid tuleb koostada võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

Ala täpse vee- ja reoveehulga arutamisel võtta aluseks 61 pere arvestuslik tarbimine (244 ie). Kõigile hoonestatavatele elamukruntidele on ette nähtud eraldi ühisveevõrgust ja ühiskanalisatsioonitorustikust vee- ja kanalisatsiooniühendused ning elektriühendused.

VEEVARUSTUS

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud planeeritava ala põhja- ja lõunaossa planeeritud puurkaevude abil. Põhjapoolse puurkaevu sanitaarkaitsevööndit on vähendatud Keskkonnaministri poolt 30-le meetrile ja lõunapoolse Keskkonnaameti poolt 10-le meetrile. Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala on lähtuvalt veeseaduses § 28 lg 4 p2 Keskkonnaministri poolt vähendatud 30-le meetrile, mis on lubatud, kui vett võetakse üle 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks. Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala on lähtuvalt veeseaduses § 28 lg 4 p1 Keskkonnaameti poolt vähendatud 10-le meetrile, mis on lubatud, kui vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks.

Tabel 5. Arvestuslik veetarbimine

Hoone liik	Arvestus	Kokku veetarbimine hoones
<i>Üksikelamu</i>	125 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 4 inimest	61 pereelamut x 125 liitrit x 4 inimest peres = 30500 liitrit

Planeeritav veetarbimine planeeringualal kokku on 30,5 m³/d. Kuna puurkaevudest võetakse vett üle 5 m³/d on vajalik vee erikasutusluba. Puurkaevu projekteerimisel, rajamisel ja ekspluateerimisel tuleb arvestada Tartumaa Keskkonnateenistuse poolt väljastatud puurkaevu asukoha kooskõlastuses antud nõuetega (vt lisa Puurkaevu asukoha kooskõlastus) ja Veeseaduses § 28 lg 1 sätestatuga - põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud: veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja veeseire.

Juurdepäas puurkaevu krundile on piiratud ja juurdepäas krundile on ette nähtud ainult kaevu teenindamiseks. Kõikidele kinnistutele on planeeritud eraldi veeühendused.

KANALISATSIOON

Reovesi juhitakse isevoolse kanalisatsioonitorustiku abil planeeringuala keskossa planeeritud reoveepumplasse ja sealt edasi survekanalisatsioonitorustiku abil detailplaneeringuala põhjaossa kavandatud bioloogilisse reoveepuhastisse (võimalikud tüübid nt Bioclere või Ekol) maksimaalse ehitusaluse pinnaga 100 m². Puhasti täpne tüüp ja ehitus tuleb anda vastava ehitusprojektiga. Kohustuslik on puhastile reovee pealevoolu reguleeriva mehhanismi paigaldamine. Puhastatud vesi on ette nähtud juhtida kraavi. Kraavi juhitud vesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001 a. määrusega nr. 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" kehtestatud nõuetele. Puhastatud heitvee suublasse juhtimiseks on vajalik vee erikasutusluba.

Kuna kavandatud reoveepumplat läbiva reovee vooluhulk ületab 10 m³/d, siis peab vastavalt VV 16. mai 2001. a. määruse nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded järgi reoveepumpla kuja olema 20 meetrit. Reoveepumpla kuja tähendus Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a. määruse nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded järgi on kanalisatsiooniehitise, torustik välja arvatud, lubatud kõige väiksem kaugus hoonest või joogivee salvkaevust.

Planeeritav arvutuslik reoveehulk kogu detailplaneeringualale kokku on nagu vee tarbiminegi 30,5 m³/d.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Planeeringuala teealade sadevesi on ette nähtud koguda sõiduteega külgnevatesse kraavidesse ja juhtida edasi kraavi- ja Vasula järve. Veekogusse juhitud sadevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001 a. määrusega nr. 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" kehtestatud nõuetele.

Planeeringuala põhjapoolses osas on ette nähtud olemasolevat kraavi laiendada paadikanaliks, kraavi kõige põhjapoolsemasse osa paigaldatakse veetasemeregulaator.

Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse omal krundil ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega avalikult kasutatavale tee maa-alale.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Planeeringualale on kokku kavandatud 6 tuletõrje veevõtukohta.

Planeeringuala lääneosas on lahendatud tuletõrje veevarustus planeeritud tiigi baasil, millest on ette nähtud veetorustike abil juhtida vesi kuni teealadeni ja paigaldada veevõtukaevud.

Planeeritud tiigis peab olema vähemalt 72 m³ vett (10 l/s 2 tundi pideva kustutamise korral).

Tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel lähtuda EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus osa 6:

Tuletõrje veevarustus. Ala ida- ja järve lääneosas ühendatakse veevõtukaevud Vasula järvega. Planeeringuala põhjapoolsel alal ühendatakse veevõtukaev veetorustiku abil Vasula järve väljavoolukraaviga.

Tuletõrje veevõtukaevud on näidatud joonisel 5 Tehnovõrkude joonis.

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

Üle planeeringuala kulgevad Eesti Energia AS-le kuuluvad 0,4 kV ja 15 kV õhuliinid, mille kaitsevöönd on vastavalt kummalegi poole liini telge on 2 ja 10 meetrit. Planeeringuala keskosas Vasula järve ääres asub mastalajaam.

Olemasolevad elektriliinid planeeringualal on ette nähtud likvideerida. Detailplaneeringus on ette nähtud koormuskeskmesse koht uuele komplektalajaamale. Alajaama teenendamiseks on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on ette nähtud 15 kV haruliinilt.

Olemasolev ebapiisava võimsusega Väinlo mastalajaam praeguses asukohas demonteeritakse ja selle elektritarbijad võetakse üle rajatavale komplektalajaamale.

Alajaamast ehitatakse uutele objektidele välja omaette fiidritena 0,4 kV kaabelliinid. Nende varustamiseks on planeeritud sissesõidutee äärde kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid, mis on ette nähtud üks kilp mitme kinnistu kohta.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi on ette nähtud 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. 158113 antust.

TÄNAVAVALGUSTUS

Planeeritud teelad on ette nähtud valgustada, selle tarbeks on planeeritud teemaale tänavavalgustuskaablid. Tänavavalgustite orienteeruv asukoht ja toitekaablite kulgemine on näidatud joonisel 5 Tehnovõrkude planeering.

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 uusi ühendusi. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

Tehnovõrkude asukohad on näidatud (joonis 5) tehnovõrkude planeeringul ning tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht, mis jääb planeeritavasse alasse on toodud tabelis 6.

Tabel 6. Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Olemasolevad tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>	<i>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>
<i>Veetorustik</i>	-	3025
<i>Isevoolne kanalisatsioonitorustik</i>	-	3065
<i>Survekanalisatsioonitorustik</i>	-	525
<i>Tuletõrjervee torustik</i>	-	165
<i>Puhastatud heitvee toru</i>	-	15
<i>15 kV elektriõhuliin</i>	15	-
<i>15 kV elektrikaabel</i>	-	195
<i>0,4 kV elektrikaabel</i>	-	3025
<i>Tänavavalgustuskaabel</i>	-	1900
<i>Tänavavalgusti</i>	-	41
<i>Elektriliitumiskilp</i>	-	23
<i>Tuletõrjerveevõtukaev</i>	-	6 tk
<i>Alajaam</i>	-	1 tk
<i>Puurkaev</i>	-	2 tk
<i>Reoveepump</i>	-	1 tk
<i>Reoveepuhasti</i>	-	1 tk

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

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele.

Planeeringuala keskossa avalikult kasutatava haljasala parkla juurde on kavandatud avalik taaskasutatavate jäätmete kogumispunkt. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida pereelamukruntidel omal krundil kinnises kompostris. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile igal kinnistul eraldi ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil. Soovitatav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatus.

Lähtuvalt keskkonna säilitamise kohustusest ei väljastata planeeritavate kruntide hoonetele ehitamiseks ehituslubasid enne kui krundi piirini on välja ehitatud ja kasutusloa saanud ühiskanalisatsioon ja- veevõrk ning teed rajatud killustikkattega.

Planeeringu realiseerimisel tagada Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud SoM 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud norm-müratasemed.

Planeeringuala asub Vasula järve ääres. Vasula järve kaldal on piiranguvöönd 50 meetrit, ehituskeeluvöönd 25 meetrit ja veekaitsevöönd 10 meetrit. Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek kallasraja laiuks määrata 8 meetrit, mida krundi omanik ei tohi sulgeda.

Planeeringuala kirdeosas paikneva eesvoolu (drenaaži eesvool) piiranguvöönd on 50 meetrit ja ehituskeeluvöönd on 25 meetrit ja veekaitsevöönd 10 meetrit.

Kallasraja ulatus ning selle mõiste on toodud Veeseaduses (RT I 1994, 40, 655). Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis.

Veekaitsevöönd on moodustatud vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks vee kaldaalal. Veekogu veekaitsevööndi ulatus ning selles keelatud tegevuste loetelu on toodud Veeseaduses (RT I 1994, 40, 655). Veekaitsevööndis on keelatud: maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;

puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti asukohajärgse regiooni nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel; majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine; väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal.

Kalda ehituskeeluvööndi mõiste ja kitsendused on toodud Looduskaitseaduse §-s 38 (RT I 2004, 38, 258). Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene: hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse; tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele; kalda kindlustusrajatisele; supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele; maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile; olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist; piirdeaedadele. Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

Kalda piiranguvööndi mõiste ja kitsenduse sisu on toodud Looduskaitseaduse §-s 37 (RT I 2004, 38, 258). Kalda piiranguvööndis on keelatud lageraie, reoveesette laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas, ilma kehtestatud detailplaneeringuta maa-ala kruntideks jagamine, maavara ja maa-ainese kaevandamine, mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

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

Elamurajoon on jagatud projekteeritavate eramute arhitektuuri järgi seitsmeks miljootsooniks. Enne hoonete projekteerimist taotleda Tartu Vallavalitsuselt projekteerimistingimused. Ehitusprojekti eskiis tuleb enne nõuetele vastavat vormistamist kooskõlastada Tartu Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Juhul kui hoonestaja projektis ettenähtud hoone välisilme ei sobi arhitektuurinõuetega ega ei ole vastavuses lähiümbruse hoonetega, on omavalitsusel koos arendajaga ühiselt õigus projekti mitte kinnitada ja nõuda ümberprojekteerimist.

Juhul kui hoonestaja eskiisprojektis esinevad kõrvalekalded antud krundi arhitektuurinõuetest vähesel määral ja hoone välisilme on vastavuses lähiümbruse hoonetega, on omavalitsusel koos arendajaga ühiselt õigus arhitektuurinõuetesse teha täpsustus ja projekt kinnitada.

Hoone peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava kohaselt, olema teostuselt heatasemeline, hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Põhihoone ja abihoone peavad omavahel harmoneeruma.

Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema hoone põhimahust vähemalt üks domineeriv sein. Varikatused, trepid ja muud väiksemad hoonemahud võivad ulatuda väiksemas mahus üle kohustusliku ehitusjoone. Tänava poolt vaadates peab abihoone paiknema tagapool peahoone.

Elamurajoon on jagatud projekteeritavate eramute arhitektuuri järgi seitsmeks miljootsooniks Joonis 6 Arhitektuurinõuete visualiseering. Arhitektuurse lahenduse järgi on seitsmele ette antud hoonetüübile tinglikud nimetused antud. Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelites 9 (kehtivad elamu-ja abihoone puhul).

Siber: Planeeringuala kõige idapoolsemasse ossa on kavandatud **Siber**-tüüpi elamud-kus hoone arhitektuursed nõuded on jäetud suhteliselt vabaks. Siia kuuluvad krundid positsiooninumbritega 12 ja 14.

Tabel 7. Hoonestuse arhitektuursed nõuded (Siber)

Lubatud korruselisus	Elamul 2 (maapealset) korrust, abihoonel 1 korrus
Elamu lubatud mahtude arv	Kuni 3
Elamu mahtude suhe	Vaba
Elamu räästa kõrgus ±0,00st	Vaba
Elamu räästa laius	Vaba
Harja kõrgus maapinnast	Elamul kuni 8,5 meetrit ja abihoonel kuni 5,0 meetrit maapinnast
Lubatud katusekalde vahemik	Vaba
Lubatud katusekatte materjalid, lubatud katusetüübid/ lubatud värvitoonid	Valtsplekk, tasapinnaline katusekivi/ Ühepoolse kaldega, viilkatus, lisamahtudel lamekatus/ Hall, pruun, must, tumeroheline, tumepunane
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitu, krohvi, klaasi, kvaliteetset betoonpinda. Lubamatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena. Värvivalik vaba, keelatud neoontoonid
Kohustuslik ehitusjoon	Põhihoone kohustuslik ehitusjoon on 10 meetri kaugusel esipiirist.
Harjajoone suund	Elamu põhimahu katusehari peab olema kohustusliku ehitusjoonega paralleelselt.
Sokli kõrgus	30-60 cm kõrgemale planeeritud teepinnast
Min. elamu ehitusalune pind/	120 m ² /
Max. elamu ehitusalune pind	220 m ²
Max abihoone ehitusalune pind	60 m ²

Verona: Järve läänekaldale on lubatud **Verona** tüüpi elamud, krundid positsiooninumbritega 65-71.

Tabel 8. Hoonestuse arhitektuursed nõuded (Verona)

Lubatud korruselisus	Elamul 2 (maapealset) korrust, abihoonel 1 korrus
Elamu lubatud mahtude arv	2
Elamu mahtude suhe	1/1
Elamu räästa kõrgus ±0,00st	+4,60/+3,00
Elamu räästa laius	1 meeter
Harja kõrgus maapinnast	Elamul kuni 8,5 meetrit ja abihoonel kuni 5,0 meetrit maapinnast
Lubatud katuse kalle	Elamu põhimahut 15°, lisamahut fassaadipildis 0°, kasutada parapettlahendusi, abihoone 0° või 15°
Lubatud katusekatte materjalid, lubatud katusetüübid/ lubatud värvitoonid	Valtsplekk, lamekatustel rullmaterjalid/ Põhimahut ühepoolse kaldkatusega, lisamahut lamekatus/ Hall, pruun, must, tumeroheline, tumepunane
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitu, krohvi, klaasi, kvaliteetset betoonpinda. Lubamatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena. Värvivalik vaba, keelatud neoontoonid
Kohustuslik ehitusjoon	Põhihoone kohustuslik ehitusjoon on 10 meetri kaugusel esipiirist.
Harjajoone suund	Elamu põhimahu katusehari peab olema kohustusliku ehitusjoonega paralleelselt.
Sokli kõrgus	30-60 cm kõrgemale planeeritud teepinnast
Min. elamu ehitusalune pind/	140 m ² /
Max. elamu ehitusalune pind	220 m ²
Max abihoone ehitusalune pind	60 m ²

Palermo: Ümber järve kulgeval kaarjal ala on lubatud **Palermo** tüüpi elamud, krundid positsiooninumbritega-7, 9-11, 15-22, 24, 34, 35 ja 60-63.

Tabel 9. Hoonestuse arhitektuursed nõuded (Palermo)

Lubatud korruselisus	Elamul 2 (maapealset) korrust, abihoonel 1 korrus
Elamu lubatud mahtude arv	2
Elamu mahtude suhe	1/1
Elamu räästa kõrgus ±0,00-st	+6,00/+3,00
Elamu räästa laius	1 meeter
Harja kõrgus maapinnast	Elamul kuni 8,5 meetrit ja abihoonel kuni 5,0 meetrit maapinnast
Lubatud katuse kalle	Elamu põhimaht 15°, lisamaht fassaadipildis 0°, kasutada parapettlahendusi, abihoone 0° või 15°
Lubatud katusekatte materjalid, lubatud katusetüübid/ lubatud värvitoonid	Valtsplekk, lisamaht rullmaterjal/ Põhimaht viilkatusega, lisamaht madalkatus/ Hall, pruun, must, tumeroheline, tumepunane
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitu, krohvi, klaasi, kvaliteetset betoonpinda. Lubamatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena. Värvivalik vaba, keelatud neoontoonid
Kohustuslik ehitusjoon	Põhihoone kohustuslik ehitusjoon on 10 meetri kaugusel esipiirist.
Harjajoone suund	Elamu põhimahu katusehari peab olema kohustusliku ehitusjoonega paralleelselt.
Sokli kõrgus	30-60 cm kõrgemale planeeritud teepinnast
Min. elamu ehitusalune pind/	140 m ² /
Max. elamu ehitusalune pind	220 m ²
Max abihoone ehitusalune pind	60 m ²

Amsterdam: Planeeritava ala põhjaossa on lubatud **Amsterdam** tüüpi elamud. Elamu maht tuleb paigutada hoonestusalasse esipiiriga võrreldes 45-kraadise nurga all. Siia kuuluvad krundid positsiooninumbritega 2-6.

Tabel 10. Hoonestuse arhitektuursed nõuded (Amsterdam)

Lubatud korruselisus	Elamul 2 (maapealset) korrust, abihoonel 1 korrus
Elamu lubatud mahtude arv	2
Elamu mahtude suhe	2 (1 korruseline)/3 (2 korruseline)
Elamu räästa kõrgus ±0,00-st	+5,80/+3,00
Elamu räästa laius	1 meeter
Harja kõrgus maapinnast	Elamul kuni 8,5 meetrit ja abihoonel kuni 5,0 meetrit maapinnast
Lubatud katuse kalle	15°
Lubatud katusekatte materjalid, lubatud katusetüübid/ lubatud värvitoonid	Valtsplekk/ Viilkatus/ Hall, pruun, must, tumeroheline, tumepunane
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitu, krohvi, klaasi, kvaliteetset betoonpinda. Lubamatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena. Värvivalik vaba, keelatud neoontoonid
Kohustuslik ehitusjoon	Põhihoone kohustuslik ehitusjoon on 10 meetri kaugusel esipiirist. Hoone maht peab olema pööratud 45° nurga alla.
Harjajoone suund	Elamu põhimahu katusehari peab olema kohustusliku ehitusjoonega võrreldes 45° nurga all.

Lubatud korruselisus	Elamul 2 (maapealset) korrust, abihoonel 1 korrus
Sokli kõrgus	30-60 cm kõrgemale planeeritud teepinnast
Min. elamu ehitusalune pind/ Max. elamu ehitusalune pind	120 m ² / 200 m ²
Max abihoone ehitusalune pind	60 m ²

Brüssel: Edelasse jäävate kõrvaltänavate äärde on kavandatud **Brüssel** tüüpi elamud. Siia kuuluvad krundid positsiooninumbritega 46, 47, 50-53 ja 56-58.

Tabel 11. Hoonestuse arhitektuursed nõuded (Brüssel)

Lubatud korruselisus	Elamul 2 (maapealset) korrust, abihoonel 1 korrus
Elamu lubatud mahtude arv	3
Elamu mahtude suhe	2 (2 korruseline)/3 (1 korruseline)
Elamu räästa kõrgus ±0,00-st	+4,80/+3,30
Elamu räästa laius	Puudub
Harja kõrgus maapinnast	Elamul kuni 8,5 meetrit ja abihoonel kuni 5,0 meetrit maapinnast
Lubatud katuse kalle	Põhimahul 35°, lisamahud fassaadipildis 0°, kasutada parapettlahendusi
Lubatud katusekatte materjalid, lubatud katusetüübid/ lubatud värvitoonid	Valtsplekk, lisamaht rullmaterjal/ Põhimaht viilkatusega, lisamaht madalkatus/ Hall, pruun, must, tumeroheline, tumepunane
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitu, krohvi, klaasi, kvaliteetset betoonpinda. Lubamatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena. Värvivalik vaba, keelatud neoontoonid
Kohustuslik ehitusjoon	Vt Planeeringu põhijoonis
Harjajoone suund	Vaba
Sokli kõrgus	30-60 cm kõrgemale planeeritud teepinnast
Min. elamu ehitusalune pind/ Max. elamu ehitusalune pind	140 m ² / 200 m ²
Max abihoone ehitusalune pind	60 m ²

Grand Boulevard: Elamurajooni sisse sõites on põhitee äärde kavandatud **Grand Boulevard** tüüpi elamud- krundid positsiooninumbritega 36-38, 40-42, 44, 48, 49, 54 ja 59.

Tabel 12. Hoonestuse arhitektuursed nõuded (Grand Boulevard)

Lubatud korruselisus	Elamul 2 (maapealset) korrust, abihoonel 1 korrus
Elamu lubatud mahtude arv	2
Elamu mahtude suhe	1/1
Elamu räästa kõrgus ±0,00-st	+4,80/+3,30
Elamu räästa laius	Puudub
Harja kõrgus maapinnast	Elamul kuni 8,5 meetrit ja abihoonel kuni 5,0 meetrit maapinnast
Lubatud katuse kalle	Põhimahul 35°, lisamahud fassaadipildis 0°, kasutada parapettlahendusi
Lubatud katusekatte materjalid, lubatud katusetüübid/ lubatud värvitoonid	Valtsplekk, keraamiline katusekivi, lisamaht rullmaterjal/ Põhimaht viilkatusega, lisamaht madalkatus/ Hall, pruun, must, tumeroheline, tumepunane
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitu, krohvi, klaasi, kvaliteetset betoonpinda. Lubamatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena. Värvivalik vaba, keelatud neoontoonid

Lubatud korruselisus	Elamul 2 (maapealset) korrust, abihoonel 1 korrus
Kohustuslik ehitusjoon	Põhihoone kohustuslik ehitusjoon on 10 meetri kaugusel esipiirist.
Harjajoone suund	Vaba
Sokli kõrgus	30-60 cm kõrgemale planeeritud teepinnast
Min. elamu ehitusalune pind/ Max. elamu ehitusalune pind	140 m ² / 200 m ²
Max abihoone ehitusalune pind	60 m ²

Oslo: Planeeringuala loodeossa on lubatud ehitada **Oslo** tüüpi elamud, krundid positsiooninumbritega 25-28 ja 30-33.

Tabel 13 . Hoonestuse arhitektuursed nõuded (Oslo)

Lubatud korruselisus	Elamul 2 (maapealset) korrust, abihoonel 1 korrus
Elamu lubatud mahtude arv	2
Elamu mahtude suhe	1/1
Elamu räästa kõrgus ±0,00-st	+4,80/+3,30
Elamu räästa laius	Puudub
Harja kõrgus maapinnast	Elamul kuni 8,5 meetrit ja abihoonel kuni 5,0 meetrit maapinnast
Lubatud katuse kalle	Põhimahul ja lisamahul 35° või lisamahul fassaadipildis 0°, (kasutada parapettlahendusi)
Lubatud katusekatte materjalid, lubatud katusetüübid/ lubatud värvitoonid	Valtsplekk, keraamiline katusekivi, lisamaht rullmaterjal/ Põhimaht viilkatusega, lisamaht madalkatus/ Hall, pruun, must, tumeroheline, tumepunane
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitu, krohvi, klaasi, kvaliteetset betoonpinda. Lubatud on tahatud palgi kasutamine ilma nurgaseotisteta. Lubamatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena. Värvivalik vaba, keelatud neoontoonid
Kohustuslik ehitusjoon	Vt Planeeringu põhijoonis
Harjajoone suund	Vaba
Sokli kõrgus	30-60 cm kõrgemale planeeritud teepinnast
Min. elamu ehitusalune pind/ Max. elamu ehitusalune pind	140 m ² / 200 m ²
Max abihoone ehitusalune pind	60 m ²

Projekteerimisel järgitavad tingimused:

- Elamu mahtude suhte hälve võib olla 20%.
- Põhimaht peab olema kahekorruline (v.a. Oslo, Siber). Ühekorruseliste ja kahekorruseliste mahtude omavaheline kombinatoorika vastavalt hoonestuse arhitektuurinõuete tabelile, ainult ühe- või ainult kahekorruline pole lubatud. Ühe- ja kahekorruseliste mahtude suhted peavad olema lahendatud vastavalt arhitektuurinõuete tabelis antule.
- Kohustuslikul ehitusjoonel võib olla nii ühe- kui ka kahekorruline maht; kui ehitusjoonel asub ühekorruline abimaht, peab selle vähemalt üks välissein olema kinnine või sõrestiksein, ainult avatud seintega katusealune pole lubatud.

- Mahtudele võib lisada varimüüre, varjualuseid ja katuseterrasse.
- Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale: krohvi, kvaliteetseid betoonpindu ja puitu. Värvitoonid vastavalt omaniku eelistustele, (v.a. neonvärvid);
- Grand Boulevard ja Oslo tüüpi elamute puhul on lubatud samaaegselt katusekattematerjali kasutamine fassaadis (nt. katusekivi, valtsplekk) ja fassaadimaterjali kasutamine katusekattematerjalina (nt laudis).
- Abihoone projekteerimisel kasutada elamuga kokkusobivaid materjale ja ühtset stiili.

Keelatud on:

- Klassikaliste väljaulatuvate nurgaseotistega palkhooned, ümarpalk välisviimistluses;
- Klombitud kivi välisviimistluses;
- Võlvid akende ja uste kohal;
- Rõhutatud jämedad ümmargused sambad;
- Tihedad aknajaotised;
- Neonvärvid fassaadis;
- Teisi materjale jäljendavad plastikkatted, kiviimitatsiooniga plekk;
- Klassitsistlikus stiilis arhitektuurielemendid;

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadused on ära toodu tabelis 14.

Tabel 14. Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Pos 4	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Tuletõrje veetorustiku valdaja Päästeamet
Pos 20	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Tuletõrje veetorustiku valdaja Päästeamet
Pos 53	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Tuletõrje veetorustiku valdaja Päästeamet
Pos 54	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Tuletõrje veetorustiku valdaja Päästeamet
Pos 68	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Tuletõrje veetorustiku valdaja Päästeamet

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 madalate läbipaistvate piirete kasutamisega;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- ala hea korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistustisest juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale;
- soovitatav haljastusel kasutada atraktiivset maastikukujundust.

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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis, järve ning eesvoolu piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndis, planeeritud servituudialadel ja planeeritud tee kaitsevööndis. Kitsendusi kirjeldavad punktid on lahti kirjutatud seletuskirja vastava teemaga seotud peatükkide all.

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 ehitab välja planeeritava ala igakordne krundi omanik. Ehituslubade väljastamise eelduseks on asjaolu, et planeeringualal oleks välja ehitatud planeeritavad (ühiskanalisatsiooni- ja veevõrk, elektrivarustus jne) tehnovõrgud ning tänavad.

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel.

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

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

7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

22.07.2009	Lõuna-Eesti Päästekeskus Inseneritehniline Büroo (jutivins. P. Kaitsa)	34
22.07.2009	OÜ Jaotusvõrk tartu piirkond (juhtivins. E. Kitsnik)	34
07.08.2009	Einar Reintamm (naaber)	34/joonis 4
08.07. 2009	Tartu Maaparandusbüroo (juhataja asetäitja- E. Banner)	67
02.07.2009	Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni (Keskkonnakassutuse juhtivspet. juhataja kt ülesannetes-H. Manguse)	69

JOONISED

JOONIS 1

1. Situatsiooniskeem
M 1:10 000