

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-25-2008

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, KÕRVEKÜLA ALEVIK

SAARE JA VAHTRA MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik ud Rainer Paat ja Alari Nopason

Projektijuht Jane Asper

Planeerija Kaire Kaldmaa

Tartu 2008

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	5
1.Detailplaneeringu koostamise alused	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. Planeeringu ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs.....	7
5.3. Planeeritava maa-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 ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	12
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.....	13
5.12. Vajaduse korral miljöväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	13
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele	13
5.14. Servituutide vajaduse määramine	14
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	14
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	14
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	14
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	15
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	15
6.KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	16
7.KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	17

JOONISED.....	18
1.Situatsiooniskeem	19
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	20
3.Olemasolev olukord.....	21
4.Planeeringu põhikaart koos tehnovõrkudega.....	22
5.Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.....	23
LISAD:	24
1. Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta	25
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	26

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on Rainer Paat ja Alari Nopason. Algamise taotlus laekus Tartu vallavalistusele 20.06.2008.a., töö nr DP 13-2008.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ, projektijuht Jane Asper.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on muuta Saare ja Vahtra kinnistutel kehtivat detailplaneeringut, anda täiendav ehitusõigus olemasolevate elamute laiendamiseks ja abihoonete rajamiseks. Lisaks anda lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkude varustamisele.

Planeeringuala ulatus on ca 0,2 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- **Saare maaüksus** (katastriüksus nr: 79403:002:0820, Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla alevik)-omanik Mare Priks, olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 100% väikeelamumaa, krundi pindala 1069 m².
- **Vahtra maaüksus** (katastriüksus nr: 79403:002:0821, Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla alevik)-omanikud Rainer Paat ja Kairi Paat, olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 100% väikeelamumaa, krundi pindala 1066 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni arengukava 2005-2017;
- Avaliku väljapaneku läbinud Tartu valla üldplaneering;

Käesoleval hetkel kehtib Vahtra ja Saare kinnistul detailplaneering, mis muutub peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist kattavas planeeringuala ulatuses kehtetuks.

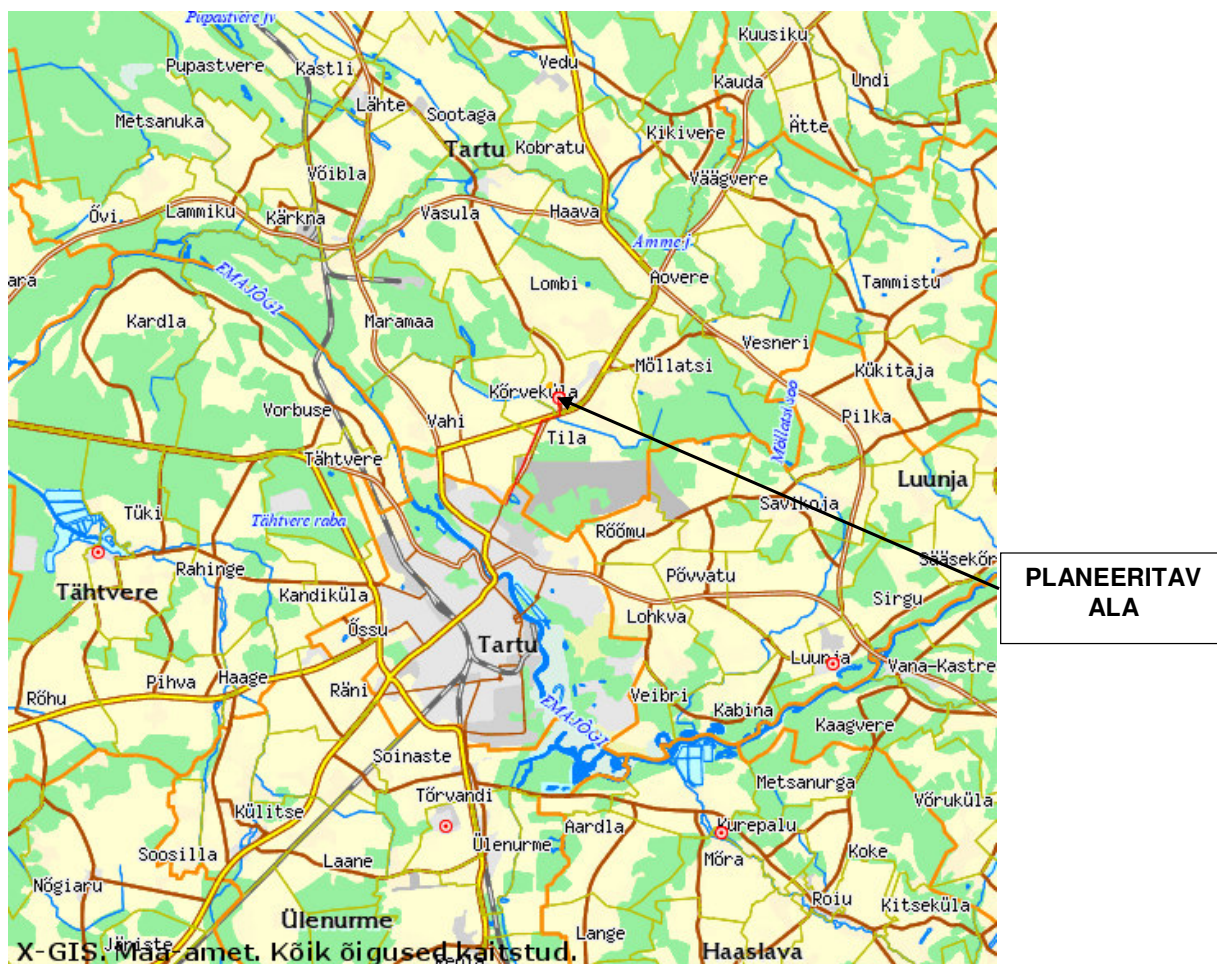
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Saare ja Vahtra maaüksuste geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 22.12.2004 a. OÜ Brom Maamõõtmise poolt (litsentsi nr EG-10009077-0001), töö nr. G-66. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis. Kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringu ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Kõrveküla alevikus ca 4 km kaugusel Tartu linna piirist.

Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu vallas Kõrveküla alevikus.



Peamine ühendustee Tartu linnaga on Jõhvi-Tartu-Valga/Kõrveküla põhimaantee kaudu (maantee jääb planeeringualast ca 1,2 km kaugusele). Peamine ühendustee Kõrveküla alevikuga ja eelpool mainitud põhimaanteelega on Kõrveküla-Lähte kõrvalmaantee, mis jääb planeeringualast ca 0,4 km kaugusele. Planeeringualale on ettenähtud juurdepääs olemasolevalt Kadaka teelt, mis on 100% transpordimaa ning mis ühendab olemasolevaid nelja elamukrunti olemasoleva vallateega.

Lähim kauplus, kool, lasteaed ja raamatukogu jäävad Kõrveküla alevikku. Lähim bussipeatus (Kooli) asub planeeringualast kirdes ja käsitletavast alast ca 0,5 km kaugusel.

Planeeritavat ala ümbritsevad pereelamud, välja arvatud alast läände ja edelasse jääv katastritunnuseta maa-ala, mis on põllumaa ning lõunasse jääv Kadaka, mis on transpordimaa. Planeeringuala ümbritsevad väike- ja elamumaade krundid jäävad vahemikku 1066 m²- 5281 m². Naaberladele jäävad 1-2 korruselised ühepereelamud, mis on valdavalt viilkatustega ja mille välisviimistluses on kasutatud puitu, silikaatkivi või krohvi. Käesolev planeeringulahendus näeb ette anda detailplaneeringualale täiendav ehitusõigus olemasolevate elamute laiendamiseks ja abihoonete rajamiseks. Hoonete planeerimisel on arvestatud ümbruskonda planeeritud ja rajatud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 0,2ha.

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuvate kinnistute kohta

Aadress	Tartu vald, Kõrveküla alevik, Saare mü	Tartu vald, Kõrveküla alevik, Vahtra mü
Katastriüksuse tunnus	79403:002:0820	79403:002:0821
Planeeringueelne pindala	1069 m ²	1066 m ²
Planeeringueelne sihtotstarve	Väikeelamumaa 100%	Väikeelamumaa 100%

Detailplaneeringualasse jäävate kinnistute maakasutuse senine sihtotstarve on väikeelamumaa. Kinnistutel asuvad olemasolevad ühepereelamud, kõrghaljastus puudub.

Planeeringualal on olemasolev tehnovõrkude lahendus. Olemasolevad tehnovõrgud kulgevad piki lõunas asuvat transpordimaad (Kadaka kü), kus nad ühinevad vallatee maa-alal olemasolevate tehnovõrkudega. Elamute veevarustus baseerub Kõrveküla ühisveetorustikul ja reovesi juhitakse kõrveküla ühiskanalisatsioonitorustikku. Olemasolev elektriliitumiskilp asub planeeringuala lõunaosas Saare ja Vahtra kinnistu lõunatipus. Hooneteni kulgeb madalpingekaabel.

Varasema planeeringuga on ette nähtud planeeringualast läänesuunas perspektiivne kõrgepinge elektrikaabli asukoht ja on välja ehitatud madalpinge elektrikaabel, joonisel on näidatud ka neile varem planeeritud servituudi seadmise vajadusega ala. Täiendavaid kokkuleppeid maakasutuse kitsenduste kohta kontaktvõõndis pole.

Reljeef planeeringualal on suhteliselt tasane, maapinna kõige madalam koht on planeeringuala edelaosas ja maapinna absoluutkõrguste vahemik on 0,6 meetrit.

Planeeringuala piirinaabriteks lõunas on Kastani, Lepa ja Kadaka maaüksused. Põhjas ja kirdes on piirinaabriks Mutli maaüksus, idas ja kagus Merila ning loodes Varesepeša

maaüksus. Läänes ja edelas on piirinaabriks katastritunnuseta maa-ala. Andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta on ära toodud tabelis 2 (vt lk. 8)

Tabel 2. Andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta

Jrk. Nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
1.	Tartu vald, Kõrveküla alevik Kastani mü	79403:002:0822	Väikeelamumaa 100 %	1066 m ²
2.	Tartu vald, Kõrveküla alevik Kadaka mü	79403:002:0825	Transpordimaa 100 %	438 m ²
3.	Tartu vald, Kõrveküla alevik Lepa mü	79403:002:0823	Väikeelamumaa 100 %	1102 m ²
4.	Tartu vald, Kõrveküla alevik Merila mü	79403:002:0824	Väikeelamumaa 100 %	2153 m ²
5.	Tartu vald, Kõrveküla alevik Mutli mü	79403:002:0656	Elamumaa 100 %	5281 m ²
6.	Tartu vald, Kõrveküla alevik Varesepesa mü	79403:002:0625	Elamumaa 100 %	4841 m ²

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga krundi krundi piire ei muudeta. Andmed olemasolevate kruntide kohta on ära toodud tabelis 1 (vt. lk. 7).

5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 3) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) ehitiste kasutamise sihtotstarbed;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil
- 5) hoonete suurim kõrgus maapinnast;

Tabel 3. Kruntide ehitusõigused

Kinnistu nimi	Krundi pindala (m ²)	Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Ehitiste kasutamise otstarbed	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast (m)
Saare	1069	100% väikeelamumaa	2 (1 üksikelamu + 1 abihoone)	Üksikelamu ja majapidamisabihoone	Kuni 214	Mitte kõrgem kui olemasolevat hoonete katuseharjade kõrgused 6,05 m
Vahtra	1066	100% väikeelamumaa	2 (1 üksikelamu + 1 abihoone)	Üksikelamu ja majapidamisabihoone	Kuni 213	Mitte kõrgem kui olemasolevat hoonete katuseharjade kõrgused 7,20 m

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

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

Planeeringuga nähakse ette hoonestusala olemasolevate hoonete laiendamiseks ja abihoonete (kood 12744) rajamiseks. Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2005. määrus nr. 10.

Põhihoone ja abihoone (puukuur) jaoks on näidatud hoonestusala. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Naaberkinnistute liitmine ei anna õigust püstitada suuremaid hooneid, kui ühele krundile lubatud hoonealuse pinna määr. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Planeeringu joonistel on näidatud olemasolevate elamute ning planeeritava puukuuri asukoht hoonestusalas (vt. Joonis 4).

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Peamine ühendustee Tartu linnaga on Jõhvi-Tartu-Valga/Kõrveküla põhimaantee. Peamine ühendustee Kõrveküla alevikuga ja eelpool mainitud põhimaanteelega on Kõrveküla-Lähte kõrvalmaantee, mis jääb planeeringualast ca 0,4 km kaugusele. Planeeringualale on ettenähtud juurdepääs olemasolevalt Kadaka teelt, mis on 100% transpordimaa ning mis ühendab olemasolevaid nelja elamukrunti olemasoleva vallateega. Olemasolev sõidutee on kahe-suunaline. Detailplaneeringus on näidatud juurdepääsude asukohad tee maa-alalt (vt. Joonis 4).

Kuna olemasoleval teel intensiivset liiklust ei ole ja teed kasutavad olemasoleva nelja pereelamu elanikud, siis jalakäijatele/jalgratturitele eraldi kõnniteed ette nähtud ei ole. Jalakäijad ja jalgratturid liiguvad tee servas. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek olemasolevale tee-alale tee kaitsevööndit mitte määrata.

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

Tabel 4. Parkimisarvutus

Kinnistu nimi	Ehitise otstarve/liik	Ehitise asukoht	Parkimismäär	Normijärgne arvutus	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Saare	pereelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2-3	2-3
Vahtra	pereelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2-3	2-3

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal puudub olemasolev kõrghaljastus.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Haljastus lahendatakse kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt.

Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud.
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Taimed peavad sobima kokku omavahel ja peavad olema antud piirkonnale iseloomulikud.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
- Kruntide haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid;
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma kruntidel vähemalt 50% üldpindalast.
- 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.

Piirete lubatud kõrgus on 1,2 kuni 1,5 m. Piire tuleb rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril. Piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt ehitusprojektis esitatud lahendusele.

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

Soovituslik on naaberkruntidevahelised piirete lahenduse kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega.

Tabel 5. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

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

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundisisesed parklad ja teed rajada vettläbilaskvatest materjalidest, näiteks sõelmed,

tänavakivid. Kõikidel kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamist ei juhitaks naaberkruntidele.

5.8. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud pereelamu TP3 (tuld kartev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsimisklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsimisklass määratakse projekteerimise käigus.

5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasoleva olukorra iseloomustus

Elamute veevarustus baseerub Kõrveküla ühisveetorustikul ja reovesi juhitakse kõrveküla ühiskanalisatsioonitorustikku. Olemasolev elektriliitumiskilp asub planeeringuala lõunaosas Saare ja Vahtra kinnistu lõunatiipus. Hooneteni kulgeb madalpingekaabel.

Planeeritud lahendused

Kruntidel olemasolevad tehnovõrgud säilitatakse. Planeeringulahenduses on esitatud olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud.

VEEVARUSTUS

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud planeeringualal juba olemasoleva veetorustiku abil. Olemasolev olukord säilib.

Tabel 6. Arvestuslik veetarbimine

Hoone liik	Arvestus	Kokku veetarbimine hoones
Pereelamu	150 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 3 inimest	2 pereelamut x 150 liitrit x 3 inimest peres = 900 liitrit/d

Arvutuslik veetarbimine kogu detailplaneeringualale kokku on maksimaalselt 0,9 m³/d.

KANALISATSIOON

Detailplaneeringuala reovesi juhitakse kõrveküla ühiskanalisatsioonitorustikku. Olemasolev olukord säilib. Planeeritav arvutuslik reoveehulk on igal krundil maksimaalselt 0,45 m³/d ja kogu alal kokku on ca 0,9 m³/d.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

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

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Kõrveküla aleviku olemasolev tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast edelas ca 0,2 km kaugusel.

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

Detailplaneeringuala elektrivarustus on lahendatud planeeringualal juba olemasoleva madalpinge elektrikaabli abil. Varasema Merila kinnistu detailplaneeringuga on ette nähtud planeeringualast läänesuunas perspektiivne kõrgepinge elektrikaabli asukoht ja on välja ehitatud madalpinge elektrikaabel, joonisel on näidatud ka neile varem planeeritud servituudi seadmise vajadusega ala.

TÄNAVAVALGUSTUS

Tänavavalgustite rajamist detailplaneeringus ette ei nähta.

SIDEVARUSTUS

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

Tehnovõrkude asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringul. Tehnovõrkude koondtabelit ei ole käesolevas planeeringus toodud, kuna detailplaneeringuga säilitatakse olemasolevad tehnovõrgud ning ei nähta ette täiendavate tehnovõrkude rajamist.

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

Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist või kultuuripärandit. Planeeritaval alal ei asu teadaolevalt kaitsealuseid objekte. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi

jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatisi ja tegevusi. Kruntidele pole lubatud ladustada ohtlike 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 komposteris.

5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitse- ja 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 7.

Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima olemasoleva hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Põhihoone ja abihoone peavad omavahel harmoneeruma. Garaažide arv elamu mahus on vaba - katusealused või suletud seintega.

Tabel 7. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Elamu juurdeehitusel kuni 2, abihoonetel 1
Katusekalde vahemik	30°-45°
Harjajoone suund	Hoonetel omavahel risti või paralleelselt
Lubatud katusetüübid	Viil- või kaldkatus
Lubatud katuse katte materjalid	Katusekivi või plekk. Katusematerjali värvitoonid peavad harmoneeruma olemasolevate hoonetega.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puitlaudis. Lubamatud on imiteerivad materjalid (plastvooder), ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Lubamatud on „ultra” - värvitoonid
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus puudub.

5.15. Vajaduse korral riigikaitselise 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:

- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

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

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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis.

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

Planeeritud elamukruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. 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).

7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

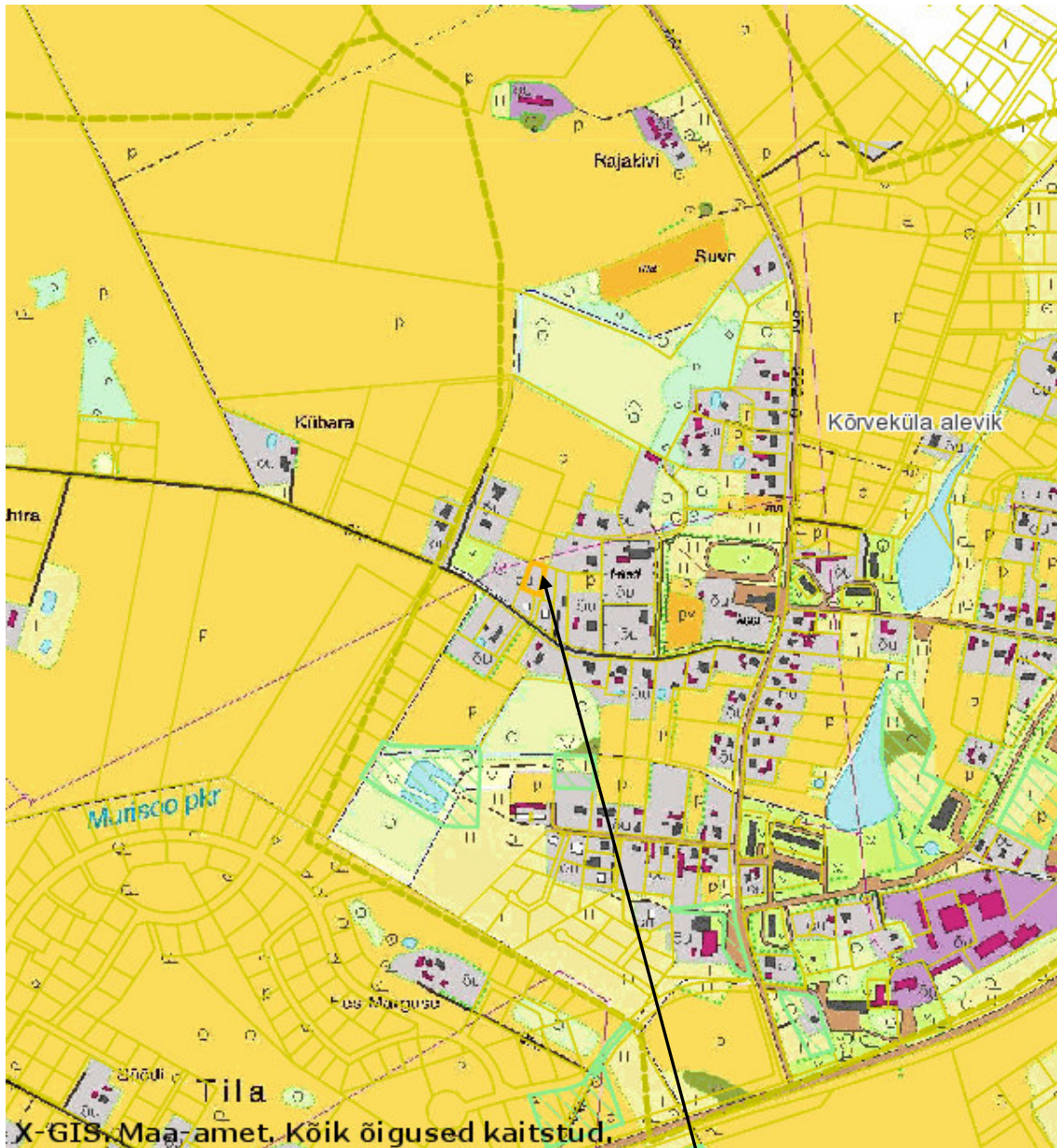
Planeeringul asuvad kooskõlastused:

JOONISED

JOONIS 1

1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



PLANEERITAV ALA

2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

(eraldi lehel)

3. Olemasolev olukord

(eraldi lehel)

4. Planeeringu põhikaart koos tehnovõrkudega (eraldi lehel)

5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

(eraldi lehel)

LISAD
