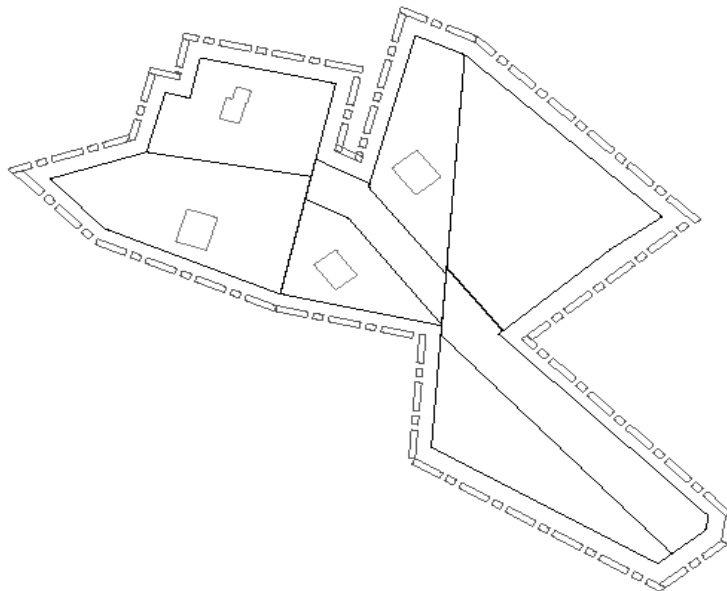


Töö nr: DP-16-2008
Asukoht: Lähte alevik, Tartu vald, Tartu maakond
Tellij: Leo Kivitar

PAJU JA PAJUVITSA MAAÜKSUSTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING



Planeerija

/Leo Kivitar/

Lähte-Tartu 2009

PLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI	3
1. PLANEERINGU EESMÄRK JA ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA	3
2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	3
3.1. Alusplaan	3
3.2. Olemasolev olukord ja seosed kontaktvööndiga	4
3.3. Planeeritava ala kruntideks jagamine	5
3.4. Kruntide hoonestusala, ehitusõigus ja hoonestuse arhitektuurinõuded	6
3.5. Ehitistevahelised kujud	7
3.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
3.8. Tehnovõrgud ja –rajatised	9
3.8.1. Veevarustus	9
3.8.2. Kanalisatsioon	9
3.8.3. Sajuvesi	10
3.8.4. Elektrivarustus	10
3.8.5. Küttevarustus	10
3.8.6. Sidevarustus	10
3.9. Keskkonnatingimuse seadmine	10
3.10. Servituutide seadmise vajadus	11
3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	12
3.13. Planeeringu rakendamine	12

JOONISED

1. Situatsiooniskeem, M 1:10000
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, M 1:2000
3. Olemasolev olukord, M 1:500
4. Planeeringu põhikaart, M 1:500
5. Tehnovõrkude planeering, M 1:500
6. Planeeritavate kinnistute aadresside ettepaneku joonis, M 1:2000

LISAD

1. Kooskõlastuste kokkuvõte
2. Keskkonnaameti kooskõlastus
3. Kooskõlastamine Maa-ametiga
2. Lõuna-Eesti Päästkeskuse kooskõlastus planeeringu põhikaartil (vanem versioon)
3. Tartu Vallavalitsuse korraldus 15.10.2008 nr 376 detailplaneeringu algatamise kohta
4. Lähte alevikus asuvate Paju ja Pajuvitsa maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne, töö nr DP-16-2008
5. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Postimees, 18.10.2008
6. OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 153582 (28.10.2008)
7. AS Emajõe Veevõrk ühendamistingimused Vee ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks (31.10.2008)

SELETUSKIRI

1. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu vallas Lähte alevikus Paju katastriüksust (tunnus 79401:005:0057, 3344m²), Pajuvitsa katastriüksust (tunnus 79401:005:0145, 4080m²) ning neist idas olevat reformimata maad, mis piirneb Odori, Looga, Paju, Lähte 18, Lähte 36 ja Lähte 32 maaüksustega. Kokku on planeeritava ala pindala 1,44 ha.

Planeeringu eesmärgiks on:

- jagada Paju ja Pajuvitsa maaüksused elumumaa sihtotstarbega kruntideks,
- anda kruntidele ehitusõigus üksikelumute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks,
- anda lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ning tehnovõrkudega varustamisele.

2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta 15.10.2008.a nr 376.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu valla ehitusmäärus
- Tartu valla arengukava
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2005-2017
- Tartu valla üldplaneering

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Brom (litsents nr 651 MA 13.06.2008) poolt novembris 2008.a koostatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr G-563/11-2008.

3.2. Olemasolev olukord ja seosed kontaktvööndiga

Planeeringuala moodustavad Pajuvitsa ja Paju katastriüksused ning nendest idas asuv reformimata maa.

Käesoleval ajal on Pajuvitsa maaüksus ühe üksiklamuga hoonestatud 100% elamumaa, Paju maaüksus 100% maatulundusmaa ning Pajuvitsa ja Paju katastriüksused asuvad Tartu valla üldplaneeringu järgi perspektiivsel elamumaal. Ülejäänud planeeringuala on riigi omandis olev reformimata maa, mis on Tartu valla üldplaneeringu järgi munitsipaliseeritav ja perspektiivse kasutusala üldkasutatav maa-ala - haljasala. Kogu planeeringuala kuulub ühtlasi üldplaneeringu järgi polüfunktsionaalse keskuse alasse.

Paju ja Pajuvitsa katastriüksused on hetkel põllumajanduslikus kasutuses ning neil asub rabarberiistandus ning mõned õunapuud. Ülejäänud planeeritav ala on hetkel osaliselt kasutamata, osaliselt kommunikatsioonide ja pinnasetee all, osaliselt külaelanike poolt omaalgatuslikult kasutusse võetud.

Planeeritava ala väärtuslikud kõrghaljastuselemendid on Paju ja Pajuvitsa katastriüksuste ning Paju katastriüksuse ning sellest idas oleva reformimata maa vahel asuvad kuusehekid. Samuti asuvad planeeringualal mõned üksikud puud ja tiik. Reljeef on alal suhteliselt tasane, kõrgusarvud jäävad vahemikku 56.41...60.82.

Planeeringuala läbivad gaasi-, elektri-, vee- ja kanalisatsioonitrassid. Kitsenduste kohta on seni sõlmitud vaid üks kokkulepe - Pajuvitsa kinnistu on andnud isikliku kasutusõiguse maaüksuse edelapiirkonda läbiva elektri maakaabellinide valdaja kasuks.

Planeeritava alaga külgnevad hetkel järgmised maavaldused:

Lähte 32	2729 m2	100% elamumaa	hoonestatud korterelamuga
Lähte 36	5019 m2	100% elamumaa	hoonestatud korterelamuga
Lähte 18	1048 m2	100% elamumaa	hoonestamata
Rahu	7045 m2	100% elamumaa	hoonestatud üksiklamuga
Evaldi	1417 m2	100% elamumaa	hoonestatud üksiklamuga
Ööbiku	4167 m2	100% elamumaa	hoonestatud üksiklamuga
Katastrisse kandmata ala	ca 686 m2		hoonestamata
Alt-Tuisu	3,16 ha	maatulundusmaa	hoonestatud üksiklamuga
Mäe-Tuisu	1,60 ha	maatulundusmaa	hoonestamata
Looga	1,62 ha	maatulundusmaa	hoonestamata
Odori	1,62 ha	maatulundusmaa	hoonestamata

Planeeringuala jääb kolme erineva funktsiooniga ala piirile: väikeelamute tsoon (tsoonid 1A, 1B ja 2A joonisel 2), korterelamute tsoon (tsoon 2B), ning maatulundusmaa tsoon (tsoon 3, põhiliselt metsaga kaetud ala, mis jääb ka tiheasustusala piiridest välja).

Planeeringualast loodesse jäävad põhiliselt 1950-ndatel ja 1960-ndatel ehitatud üksikelamud koos kõrvalhoonetega (laudad, heinaküünid, kuurid, garaažid), mis on viimistletud puitlaudisega, krohviga või telliskivivooderdusega ning katusetüübiks on viilkatus. Hoonete kõrgused ulatuvad ca 9 meetrini ning need on 1-2 korruselised. Maavalduste piiridel on kasutatud kuuse- või sirelihekki.

(joonisel 2 tsoon 1B)

Teise osana väikeelamutega asustatud alast asuvad planeeringualast idasuunal viimase aja renoveeritusega kaks üksikelamut kus on viilkatusega 2-korruselistel hoonetel kasutatud välisviimistlusmaterjalina rootsipunases toonis laudist kombinatsioonis valgete piirdetähistega.

(joonisel tsoon 1A)

Planeeringualast põhjasuunal asuvad üks kahekorruseline krohvitud välisviimistlusega ning 10-15 kraadilise kaldega püramiidkatusega üksikelamu (joonisel tsoon 2A) ning korterelamute piirkond, kus on erinevatel aegadel (1950-ndatest 1990-ndate alguseni) ehitatud üks kahekorruseline ridaelamu ning kahe-, kolme- ja viiekorruselisi korterelamuid (joonisel tsoon 2B). Ridaelamu välisviimistluseks on silikaattellis ning korterelamutel raudbetoonpaneel.

Lähimad kauplused, teenindusettevõtted ja kool asuvad planeeringualast kirdes, Lähte aleviku Tartu-Jõgeva maantee poolses servas, 500-600m kaugusel. Lasteaed, raamatukogu ja seltsimaja asuvad planeeringualast põhjas 300m raadiuses.

3.3. Planeeritava ala kruntideks jagamine

Planeeringuga jagatakse planeeritav ala neljaks elamumaa krundiks suurusega 1059-2380 m² (pos. 1-4, kokku 6647m²), kaheks üldkasutatava maa krundiks (pos. 5, 3451 m² ja pos. 8 1801m²) ning kaheks transpordimaa krundiks, millest üks on kavandatud avalikult kasutatavaks (pos. 7, 1772 m²) ja teine eravaldusesse (pos. 6, 777 m²).

Tabel 1 Maakasutuse koondtabel

PLANEERINGUEELNE	PAJUVITSA		PAJU			Reformimata maa-ala*		
Pindala	4080		3344			6996		
Maakasutus	100% E		100% M			Vormistamata		
PLANEERINGUJÄRGNE	POS 1	POS 2	POS 3	POS 4	POS 6	POS 5	POS 7	POS 8
Pindala	1700	2380	1508	1059	777	3423	1772	1801
Maakasutus	100 % E	100 % E	100 % E	100 % E	100 % L	100 % Üm	100 % L	100 % Üm

*planeeringu alla jääv osa sellest

M – maatulundusmaa

E – elamumaa

Üm – üldkasutatav maa

L – transpordimaa

3.4. Kruntide hoonestusala, ehitusõigus ja hoonestuse arhitektuurinõuded

Planeeringuga võimaldatakse elamumaa kruntidele 2 ja 3 rajada ühe üksikelamu¹ ning ühe majapidamisabihoone. Krundil 1 võib olemasolevat üksikelamut¹ laiendada ja rekonstrueerida ning rajada juurde ühe majapidamisabihoone. Krundile 4 võib rajada ühe üksikelamu¹ (ilma abihooneta). Kõigil kruntidel võib elamu ja abihoone ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusala sisse. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 350 m², kuid samas ei tohi krundi täisehitus ületada 20% või joonisel näidatud hoonestusala mastaapi. Detailplaneeringuga on uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP3.

Et arvestada arhitektuurinõuete seadmisel kontaktvööndis olevate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlust, on planeeringujärgsed elamukrundid jagatud kahte maastikuliselt ja arhitektuuriliselt eraldatud tsooni:

- Krundid positsiooninumbritega 1 ja 2 kuuluvad vasakpoolsesse arhitektuursesse vööndisse, mille arhitektuurinõuded on sidundatud kontaktvööndite 1A ja 1B-ga;
- Krundid positsiooninumbritega 3 ja 4 kuuluvad parempoolsesse arhitektuursesse vööndisse, mille arhitektuurinõuded on sidundatud kontaktvööndite 2A ja 2B-ga;

¹ Ehitise kasutamise otstarvete loetelu (majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10) järgi: 11101 Üksikelamu

Hoonestuse arhitektuurinõuded planeeritava alal on järgnevad:

TABEL 2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED

Tabel 2. Kruunide ehituskohtused

arhitektuurne tingimus	Vasapoolne arh.vöönd		Parempoolne arh.vöönd		pos 5	pos 6	pos 7	pos 8
	pos 1	pos 2	pos 3	pos 4				
pindala, m2	1700	2380	1508	1059	3423	777	1772	1801
sihtotstarve**	001 E	001 E	001 E	001 E	016 Üm	007 L	007 L	016 Üm
lubatud ehitiste arv/ lubatud elamute arv/ suurim ehitusalune pind	2/1/350		2/1/350	1/1/200	haljasala ja pargi maa	transpordimaa	transpordimaa	haljasala ja pargi maa
ehitise suurim/vähim lubatud kõrgus	8,5m/6,0m*		8,5m/7,0m					
põhihoone sokli lubatud kõrgus maapinnast (+/- 0,00)	0,4m...0,6m							
maksimaalne korruselisus	2							
katuse kalded	25-40*		5-20					
katuse tüüp	viil- / kelp-/ murtud viil-		kald-/viil-/püramiid-					
katuse kattematerjal	kivi, sindel, kiviimitatsiooniga katuseplekk		bituumen, sindel, kivi, plekk					
harjajoone suund põhihoone põhimahu osas	paralleelne elamute harjajoonega Rahu või Evaldi kinnistul		paralleelne transpordimaa pos 6 piiriga					
hoonete min. tulepüsivus	TP3*							
välisviimistlusmaterjal	Soovitav: rootsipunane puitlaudis. Lubatud ka krohv, looduslikud/tehis-kivimaterjalid. Keelatud: imiteerivad materjalid (plastik- ja plekkvooder) ja vooderduseta palk *		Lubatud: puitlaudis, krohv, looduslikud/tehis-kivimaterjalid. Keelatud: imiteerivad materjalid (plastik- ja plekkvooder) ja vooderduseta palk					
aadressi ettepanek	Aiandi 33	Aiandi 32	Aiandi 31	Aiandi 30				

*olemasoleva hoone puhul kehtib vastavate olemasolevate konstruktsioonide olulisel muutmisel

** vastavalt VV 23.10.2008 määrusele nr 155 "Katastrüüskuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord"

Hoonestuse arhitektuurinõuete täpsustamiseks enne projekteerimist tuleb kohalikust omavalitsusest taotleda täiendavad projekteerimistingimused.

3.5. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevaheliste kujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on toodud põhijoonisel.

3.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Transpordimaa krunt pos. 7 on planeeritud avalikku kasutusse, transpordimaa pos.6 jääb eravaldusse.

Juurdepääs planeeringualani on lahendatud Lähte 32 kinnistuga kagus külgneva tee kaudu. Planeeringualal kulgeb teekoridor olemasoleva pinnaseteekohalt loode suunas ja lõpeb ümberpöörämiskohaga planeeritavate elamukruntide keskel. Transpordimaa koridor ei ole alla 12 meetri lai ja sõidutee laius on 4,5 meetrit. Tee kaitsevööndi laius

on 7 meetrit. Tee kohal jäävad kõrgusarvud vahemikku 57.5...59.0. Sõiduteel liiguvad kahes suunas nii sõidukid, jalakäijad kui ratturid. Planeeritav autode liiklussagedus on väiksem kui 50 autot päevas. Tee maa-ala on soovitatav lülitada "õueliikluse ala" liiklusmärgi kehtivuspiirkonda. Vajadusel paigaldada vastav liiklusmärk.

Krundile 8 on planeeritud koht monumendi rajamiseks. Monument võiks olla seotud Lähte ajaloo, mõne Lähte inimesega või Sootaga soovhoosiga.

Parkimine

Transpordimaale pos. 6 ei ole planeeritud parkimiskohti, planeeritavate elamukruntide (pos. 1,2,3,4) parkimine on lahendatud krundisisiselt.

Transpordimaale pos. 7 on planeeritud 19 parkimiskohta, et leevendada kontaktvööndi 2B olemasolevate hoonete parkimiskohtade vajadust. Korterelamud kontaktvööndis 2B on ehitatud ajal, kui eraisikute valduses oli vähem sõidukeid. Seetõttu pargitakse praegusel ajal sageli kohtade nappuse tõttu haljasribadele. Ka on parkimiskohti tarvis planeeritava monumendi külastajate ja haljasalale (pos. 5 ja pos. 8) puhkama ja virgestuma tulijate tarvis.

3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Säilitada on soovitatav võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Likvideerida võib ehitistele ette jäävad puud, sõidukite liiklusruumile jäävad puud ning puud, mis on halvas tervislikus seisukorras. Kindlasti tuleb säilitada kõik planeerimisalasse jäävad olemasolevad kuusehed. Siiski, igihaljast kõrghaljastust juurde rajada ei ole soovituslik. Säilitada ka krundile pos. 8 jääv tiik.

Planeerimisala reljeef jätta endiseks (ala on suhteliselt tasane, kõrgusarvud jäävad vahemikku 56.41...60.82). Sademevee pinnasesseimbumine toimub kruntidesiselt.

Elamukruntidel paigaldada transpordimaapoolsele krundipiirile piirdeaed (kõrgus kuni 1,5m). Elamukruntide sisene haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

Avalikule haljasalale (pos. 8) on planeeritud murukattega sulgpalli harrastusplats kohaliku rahva tarbeks

Avaliku haljasala (pos 5) tsoneering ja haljastuse kontseptsioon täpsustatakse hiljem.

Heakorra tagamine toimub vastavalt Tartu Vallavolikogu 29.04.2009.a määrusega nr.6 kinnitatud *Tartu valla heakorraeeskirjale*.

3.8. Tehnovõrgud ja –rajatised

3.8.1. Veevarustus

Krunt 1 on veevarustusega kindlustatud. Planeeritavate elamute (kruntidel pos 2, 3 ja 4) veevarustus lahendada Lähte aleviku ühisveevärgi baasil, olemasolevast veetorustikust Paju katastriüksusel. Hooneteni rajada olemasolevast torustikust ühendustorustik dv 32mm. Lisanduvate veeühendustele torustike ette rajada transpordimaale (kinnistu piirist vähemalt 30cm) maakraanid. Veetorustiku materjalina kasutada PN10 surveklassiga PE veetoru. Rajatavatesse hoonetesse projekteerida AS Emajõe Veevärk nõuetele vastavad veemöödusõlmed.

Tuletõrje veevõtu koht – tiik on näidatud planeeringu põhi- ja tehnovõrkude kaartil.

3.8.2. Kanalisatsioon

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001 määrusele "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" on üldplaneeringuga määratud reoveekogumisaladel heitvee pinnasesse immutamine keelatud, kui reoveekogumisalal on põhjavee kaitseks ehitatud kanalisatsioon. Elamukruntideks moodustavaid kinnistuid läbibki kanalisatsioonitrass.

Krundil 1 on reovee kanaliseerimine ühisvõrku varem lahendatud. Planeeringuala elamukruntidelt 2,3 ja 4 tekkiva reovee jaoks projekteerida ühendustorustik olemasolevatest kaevudest Paju katastriüksusel. Eelnevalt kontrollida koostöös operaatorfirmaga olemasoleva kanalisatsioonitorustiku läbilaskevõimet.

Kanalisatsioonitorustik dimensioneerida projekteerimise käigus, arvestades ärajuhitava vee kogust. Kasutada vastavat sertifikaati omavaid SN 8 rõngasjäikusega torusid. Surve- ning isevoolutorustiku ühendamisel arvestada vajalike liitmike rajamise vajadusega. Igasse torustiku pöörde- ja hargnemiskohta rajada kaev. Hoonete ühendustorustikele projekteeritavate kaevude minimaalne läbimõõt on 400/315.

Hoonete kanalisatsiooni sisevõrgu projekteerimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus.

3.8.3. Sajuvesi

Sademevee juhtimine olmekanalisisatsioonitorustikku ei ole lubatud. Eraldi sajuvee süsteeme kavandatud pole. Sajuveed immutada krundisiseselt. Sõiduteelt kulgev vesi suunata sõidutee ääres paiknevatele haljasribadele.

3.8.4. Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 153582 (28.10.2008) on planeeringuala kolme perspektiivse krundi (pos 2,3,4) elektrivarustuse kindlustamine võimalik olemasoleva Hansu alajaama baasil. Krundil pos 1 on olemas üksikelamu ja 3*20A võrguühendus (võrguettevõtja ID 294207). Selle krundi loodenurka läbib ka 0,4kV õhuliin, mida ümber paigutada ei ole kavas.

Planeeringuala lõunapiiri lähistel asub võrguettevõtja 0,4kV maakaabelliin. Nimetatud liinile kavandada joonisel näidatud asukohta transpordimaale kaablikapp, mille kõrvale projekteerida kolmekohaline liitumiskilp kolmele perspektiivse elamukrundi jaoks (pos 2,3,4). Liitumiskilbist iga objekti peajaotuskilpi ehitab krundi valdaja oma vajadustele vastava liini, ning liiniosadele, mis läbivad teisi krunte, seada isiklik kasutusõigus liini valdaja kasuks. Elektritoide liitumiskilpidest objektide peajaotuskilpidesse näha ette maakaabliga.

3.8.5. Küttevarustus

Kruntidel on ette nähtud kasutada lokaalset soojavarustust. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, gaasi-, õli- või tahkeküte või mistahes energiasäästlikud lahendused. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

3.8.6. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on ette nähtud lahendada mobiilside abil.

3.9. Keskkonnatingimuse seadmine

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Planeeritavatel elamukruntidel tuleb jäätmemajandus lahendada vastavalt Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale (Tartu Vallavolikogu määrus nr 29, 12.12.2007) ja muudele kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Elamukruntidel pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Elamukruntidel on lubatud orgaaniliste jäätmete komposteerimine. Olmejäätmed tuleb koguda kinnis(t)esse konteineri(te)sse ning krundisises(t)e prügikonteineri(te) asukoht tuleb näidata elamu projekteerimise käigus.

Detailplaneeringuga ei kavandata ehitisi, millele oleks vajalik keskkonnamõju hindamise teostamine ehitusprojekti koostamise staadiumis.

3.10. Servituutide seadmise vajadus

Krundile positsiooni numbriga 1 seada isiklik kasutusõigus krunti läbivate vee- ja kanalisatsioonitrassi valdaja kasuks ning elektrienergia teenusepakkuja kasuks krunti läbiva õhuliini osas.

Krundile positsiooni numbriga 2 jääb edasi kehtima Pajuvitsa kinnistule seatud isiklik kasutusõigus läbiva elektrimaakaabelliini valdaja kasuks. Seada kasutusõigus krunti läbiva gaasitrassi valdaja kasuks.

Krundile positsiooni numbriga 4 seada isiklik kasutusõigus krundi 2 valdaja kasuks viimasele kuuluva elektritoite maakaabli trassi alal.

Krundile positsiooni numbriga 6 seada isiklik kasutusõigus krunti läbivate vee- ja kanalisatsioonitrasside valdajate kasuks. Kruntide 1,2,3 ja 4 kasuks antakse isiklik kasutusõigus või sõlmitakse muu kirjalik kokkulepe transpordimaa valdamiseks/haldamiseks.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised nõuded:

- ❑ planeeritud elamukruntidele on lubatud valgustite paigaldamine. Võimalusel tuleb rajada kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus, mis tagab hea nähtavuse ka pimedal ajal;
- ❑ planeeritavate elamukruntide ja transpordimaa vahele rajatavad piirded mitte rajada üle 1,5m kõrgustena ning piirded peavad olema osaliselt läbipaistvad;
- ❑ erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine (pos 5 haljasala- ja pos 4 elamukrundi vahel jätta kasvama olemasolev kuusehekk);
- ❑ autode parkimine elamu vahetus läheduses või hoonesiseselt;

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid, piirded) kasutamine, mis takistaks kurjategijate tungimist hoonetesse;
- vähemalt osaliselt läbipaistvad haljastus- ja maastikukujunduselemendid, mis tagaksid vaate naaberkrundilt ja/või tee-alalt ja tagaksid sotsiaalse kontrolli (naabrivalve) toimimise;
- planeeringuala korrashoid ja võimaliku süütamisohtliku prügi kiire eemaldamine.

3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike varjatud kahjude ilmnemisel tuleb välja selgitada kahju põhjustaja ning kahju heastada põhjustaja poolt. Krundi igakordne omanik peab tagama, et hoonete, haljastuse ning isiklike tehnovõrkude rajamisel, kasutamisel ega likvideerimisel ei kahjustataks naaberkruntide kasutamise võimalusi.

3.13. Planeeringu rakendamine

- Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavate ehituslikele ja tehnilistele dokumentidele. Viimaste koostamisel võib teha põhjendatud ettepanekuid detailplaneeringus toodu korrigeerimiseks või täiendamiseks.
- Paju ja Pajuvitsa kinnistute omanikud koostöös trassi valdajatega arendavad välja planeeritavate elamukruntide jaoks vajalikud kommunikatsioonid (vesi, kanalisatsioon, elekter, mille liitumiskohad asuvad kõik Paju või Pajuvitsa kinnistutel või kinnistu vahetus läheduses) ning rajavad Paju kinnistule perspektiivsele transpordimaakrundile (pos 6) tihendatud kruusakattega juurdepääsutee elamukruntidele 1,2,3 ja 4 ja tule tõrje veevõtu kohale – tiigile. Tegevuse aluseks on teetööde kirjeldus.
- Transpordimaakrunt 6 jääb eravaldusesse ning kruntide 1,2,3 ja 4 kasuks antakse isiklik kasutusõigus või sõlmitakse muu kirjalik kokkulepe maa valdamiseks/haldamiseks. Tee ehitab teetööde kirjelduse alusel välja tee omanik.
- Elamukruntide ehitusõigused realiseerib, krundisisese haljastuse rajab ning krundisisesed tehnovõrgud ehitab vastava krundi igakordne valdaja. Hooned tuleb ehitada ehitusloaga ehitusprojekti alusel. Ehituslube elamutele ei väljastata enne kui on rajatud krundini tihendatud kruusakattega juurdepääsutee ning vastava krundi jaoks on välja ehitatud ehitamiseks vajalikud mahus tehnovõrgud.
- Üldkasutatava haljasala krundid (pos 5 ja 8) arendab välja selle valdaja, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Haljasalade väljaarendamise tähtaega ei ole määratud.

- Avalikult kasutatava transpordimaa (pos 7) valdaja võib (kuid ei ole kohustatud) välja arendada sellele planeeritud tee, parkimiskohad, monumendi ja muu krundile planeeritava. Kui tee valdaja ei ole vajalikus mahus sõiduteed veel välja arendanud, võivad Paju ja Pajuvitsa kinnistute omanikud koostöös ja omade kuludega nende kinnistuteni viivat olemasolevat pinnaseteed tihendatud kruusakattega parendada. Tööde tegemise aluseks on teetööde kirjeldus. Vajadusel annab tee valdaja uute elamukruntide valdajate kasuks tee kasutamiseks isikliku kasutusõiguse.
- Tööde järjekord
 1. Rajada sõidutee alla jäävad planeeritavate vee-, kanalisatsiooni- ja elektritrasside osad (krundi pos 3 tarbeks)
 2. Tihendatud kruusakattega juurdepääsuteede rajamine transpordimaa kruntidel pos.6 ja pos.7.
 3. Elamukruntidel (vajadusel ükshaaval):
 - a) Välja ehitada elektri liitumispunkt või ajutine elektriühendus hoonestatava krundi jaoks
 - b) Taotleda ehitusluba hoonestatava krundi jaoks
 - c) Hoonestada krunt, ühendada krundisisest kommunikatsioonid (elekter, vesi, kanalisatsioon), krunt haljastada
 - d) Taotleda kasutusluba

Üldkasutatava maa (haljasala, pos 5 ja 8) ja transpordimaakrundi (pos 7) lõpuni väljaarendamisel asetust järjekorras ei ole. Väljaarendamine saab toimuda võimaluse tekkimisel.

KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE