

**Maastikuarhitektuuribüroo
TERAV KERA OÜ**

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Töö nr: DP-06-2011

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, TILA KÜLA

KOIDUKIIRE TN 4 KINNISTU DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Ester Muuli

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2011

SISUKORD

SELETUSKIRI	5
1. Ülesande koostamise alus.....	5
2. Detailplaneeringu koostaja	5
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg.....	5
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	5
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	6
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs.....	7
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
5.4. Kruntide ehitusõigus	8
5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine	9
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
5.8. Ehitistevahelised kujad	11
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	13
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 miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	14
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	14
5.14. Servituutide vajaduse määramine.....	14
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	15
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	15
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded	15
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	16
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	17
7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	18

JONISED.....	19
1. Situatsiooniskeem	20
2. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed.....	21
2. Olemasolev olukord.....	22
4. Planeeringu põhikaart.....	23
5. Tehnovõrkude planeering	24
6. Illustratiivne joonis	25
LISAD:	26
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	27
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	28
3. Volikiri	36
4. Vallavalituse teavituse kiri piirinaabritele	38
5. OÜ Jaotusvõrgu Tartu Regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 194338	39
6. Tartu Vallavalituse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	41
7. Postimehe kuulutus vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	43
8. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu kehtestamise kohta	44
9. Tartu Vallavalitsuse detailplaneeringu kehtestamise teade	45
10. Postimehe kuulutus kehtestamise kohta	46

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Ester Muuli. Algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 23.02.2010.a. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 10. märts 2010.a. korraldus nr 76 Tila külas asuva Koidukiire tn 2 (kü tunnus 79403:002:1368, muudetud hiljem Koidukiire tn 4) kinnistu detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ, maastikuarhitekt-planeerija Jane Asper.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevast kinnistust eraldada u 2000 m² suurune krunt, mille sihtotstarbeks määratakse ärimaa ning anda ehitusõigus ärihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala pindala on 14061 m².

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- **Koidukiire tn 4** (katastriüksuse tunnus 79403:002:1368),
- maakasutuse sihtotstarve - 100% elamumaa;
- pindala 14061 m²,
- omanik- Ester Muuli.

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;

- Tartu vallas Tila külas asuva Koidu maaüksuse osaala II etapi ja lähiala detailplaneering Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ töö nr DP-13-2007 (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 27.02.2008.a otsusega nr. 14);
- Tartu vallas Tila külas asuva Koidu maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0834) osaala detailplaneering OÜ Brom töö nr DP-29-2005 (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 19.04.2006 otsusega nr 56).

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 15.10.2009 a. OÜ Geo S.T. poolt (litsentsi nr EG-10194979-001), töö nr. 2M9119. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis. Kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Tila külas ca 2 km kaugusel Tartu linna piirist.

Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu vallas Tila külas.



Planeeritavale alale juurdepääs Vana-Narva maanteelt mööda kohaliku tähtsusega teed. Olemasolevad, varemplaneeritud ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 2 (vt. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Lähim kauplus, kool ja lasteaed asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 1,5-2 km kaugusel. Lähim bussipeatus asub Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres Tartu vallamaja vahetus läheduses ca 1,4 km kaugusel planeeringualast.

Planeeringualast idasse ja lõunasse jääb Koidukiire tänav, kuhu on varasema planeeringuga kavandatud kaksikelamukrundid. Planeeringualast edelasse jääb Sutemetsa kinnistu ja Päeva kinnistu, millest viimasele on varemplaneeritud nelja-boksiline ja üks kaheksa-boksiline ridaelamu. Koidukiire tn 4 kinnistust põhja- ja läänesuunda jääb Koiduvahe tänav, kuhu varasema detailplaneeringuga on kavandatud ühepereelamukrundid. Kirdesse jääb Koidu tänav, kuhu on samuti kavandatud ühepereelamud. Kehtivate detailplaneeringutega lähiümbrusesse kavandatud üksikelamukruntide suurus jääb valdavalt 1500-2000 m² vahemikku. Varasemate detailplaneeringutega on elamukruntidele on lubatud ühe elamu ja ühe abihoone ehitamine. Elamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit ja kuni 2 korrust. Abihoone suurim lubatud kõrgus on 6,5 meetrit ja 1 korrust.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette olemasolevast elamurajooni keskel paiknevast suurepindalalisest elamumaa sihtotstarbega maaüksusest tänavaäärse, ärimaa sihtotstarbega, kinnistu eraldamist. Eraldatud kinnistu jälgib varemplaneeritud kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Hoonete planeerimisel on arvestatud ümbruskonda planeeritud ja rajatud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on 14061 m². Koidukiire tn 4 maaüksuse olemasolev maakastuse sihtotstarve on elamumaa.

Koidukiire tn 4 maaüksuse tuumiku moodustab kahekordne elamu koos abihoonetega, milleni viib planeeringuala edelaosast kahepoolse alleega sissesõidutee. Elamu ja abihooned on ümbritsetud kõrghaljastusega, milleks on valdavalt lehtpuud. Koidu kinnistu kirdeosas paiknev viljapuuaed on ümbritsetud kolmest küljest hekkidega. Koidukiire tn 4 maaüksus keskossa jääb maa-ala (piiriettepanek AT1004200045), kus asub kahekordne elamu.

Põhjast piirneb Koidukiire tn 4 Koiduvahe tn 11 maaüksusega, mis on elamumaa. Kirdest piirneb planeeringuala üldkasutatava maa-alaga (Koidu tn 7), idast ja lõunast Koidukiire tänavaga ja kagust Koidutähe tänavaga. Planeeritava ala külgneb läänest ja loodest Koiduvahe tn 1, 3, 5 ja 7 maaüksustega.

Reljeef on planeeringualal suhteliselt tasane, maapind langeb põhjasuunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad 57.24– 55.30 m vahemikku. Planeeringuala keskosas olemasoleva abihoone kõrval asub tiik. Käsitletaval alale ulatub dreanaažkuivendus.

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuvate kinnistu kohta

Address	Tartu vald, Tila küla, Koidukiire tn 4 kü.
Katastriüksuse tunnus	79403:002:1368
Krundi pindala	14061 m ²
Planeeringueelne sihtotstarve	100% elamumaa
Olemasolevate hoonete arv krundil	5 hoonet
Olemasolev ehitusalune pindala	671 m ²

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

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse planeeritaval alal kaks uut krunti. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 2.

Tabel 2. Maakasutuse koontabel

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Pos 1</i>	<i>Pos 2</i>
<i>Katastriüksuse senine kasutamise otstarve</i>	elamumaa 100%	elamumaa 100%
<i>Moodustatakse katastriüksusest</i>	Koidukiire tn 4	Koidukiire tn 4
<i>Krundi planeeritud kasutamise otstarve</i>	ärimaa 100%	elamumaa 100%
<i>Krundi planeeritud pindala</i>	2001 m ²	12060 m ²
<i>Krundi aadressi ettepanek</i>	Koidukiire tn 6 kü	Koidukiire tn 4 kü

Märkused:

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

Tabel 3. Kruntide ehitusõigused

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Pos 1</i>	<i>Pos 2</i>
Krundi planeeritud pindala	2001 m ²	12060 m ²
Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	ärimaa 100%	elamumaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2 hoonet	5 hoonet
Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed	12110 Majutushooned 12120 Lühiajalise majutuse hooned 12201 Büroohoone 12332 Sõidukite teeninduse hoone	11101 üksikelamu 12744 abihoone
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	500 m ²	850 m ²
Hoonete suurim lubatud harja/parapeti kõrgus maapinnast	8,5 meetrit	8,5 meetrit
Hoonete lubatud vähim kõrgus maapinnast	4,0 meetrit	4,0 meetrit

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

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

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

Hoonete ehitamiseks on näidatud hoonestusalad. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel nr 4.

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualast põhja-, kirde-, lõuna- ja edelaosas paiknevad tänavad on ühenduses kohaliku tähtsusega teega, mis viib Vana-Narva maanteele (vt. Joonis 2 Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed). Planeeritav ala jääb Tartust kõige otsemat teed liikudes 2 kilomeetri kaugusele.

Planeeritavale alale juurdepääs ala edelaosast Koidutähe tänavalt ja ala lõunaosast Koidukiire tänavalt. Planeeringu põhikaardil on näidatud varemprojekteeritud sõidu- ja jalgteed ning haljasvöönd. Samuti on planeeringu põhikaardil näidatud varemplaneeritud tee kaitsevööndid.

Parkimine lahendatakse krundisisesele, tänaval parkimine pole lubatud. Parkimiskohad tuleb lahendada hoonete arhitektuurse projektiga asendiplaani. Vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” parkimisnormatiiv äärelinna kohta peab elamumaa sihtotstarbega krundil olema 2-3 parkimiskohta. Ärimaa sihtotstarbega krundil tuleb parkimiskohtade täpne arv ning

paigutus täpsustada edasise projekteerimise käigus vastavalt hoone konkreetsele kasutusotstarbele. Parkimiskohtade arvutamise aluseks võtta EVS 843:2003 „Linnatänavad” parkimismatiiv äärelinna kohta. Kui vastavalt hoone kasutusotstarbele pole võimalik normatiivseid parkimiskohti tagada, tuleb vähendada hoonete ehitusalust pindala. Parklad on soovitatav liigendada haljastusega.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Koidu maaüksuse elamuteni viib tee, mis on kahelt poolt raamistatud lehtpuu alleega. Olemasolevad hooned on ümbritsetud kõrghaljastusega, mis paikneb nii grupiti kui ka hekkidena. Kõrghaljastus koosneb planeeringualal valdavalt lehtpuudest. Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Olemasolev kõrghaljastus on ette nähtud säilitada (kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3m kõrguselt) on vähemalt 0,08m).

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

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud.
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Taimed peavad sobima kokku omavahel ja peavad olema antud piirkonnale iseloomulikud.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
- Kruntide haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- Kruntide üldpinnast vähemalt 10% peab olema kõrghaljastatud.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

Piirded

Piire tuleb rajada nii, et nende välimine külg paikneks krundipiiril. Piirded võivad olla 1,2 kuni 1,5 m kõrgused. Tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt ehitusprojektis esitatud lahendusele. Kruntidevaheliste piiretena on lubatud kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga.

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

Tänavapoolsed piirded tuleb rajada vastupidavad lumelükkamisele.

Tabel 4. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

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

Suuremahulist maapinna kõrguste muutmist detailplaneeringualal ette nähtud ei ole. Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundisisesed parklad ja teed rajada vettlabilaskvatest materjalidest, näiteks sõelmed, tänavakivid. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Krundidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamistvett ei juhitaks naaberkrundidele.

5.8. Ehitistevahelised kujud

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

5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritud lahendused

Planeeringul on esitatud olemasolevad, varemlaneeritud ja planeeritud tehnovõrgud. Planeeritud kruntidele on keelatud rajada lokaalseid puur- või salvkaeve ning lokaalseid reoveepuhasteid ja reoveekogumismahuteid. Kruptide ühendused tänaval olevate võrguliinidega on lahendatud skemaatiliselt, täpsed krundiühenduste asukohad ning tehnovõrkude ühendamise väljaspool planeeringuala tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus. Kuna detailplaneeringualal ja sellega piirneval alal tehnovõrgud kulgevad osaliselt olemasolevate elamukruuntide sees ja torustikud ei vasta kõikidele kehtestatud nõuetele, siis on tehtud uus vee- ja kanalisatsiooniprojekt, et ehitada välja nõuetele vastav vee- ja kanalisatsioonitorustik. Planeeringu tehnovõrkude joonisele on kantud projekteeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik ja projekteeritud likvideeritavad

tehnovõrgud vastavalt Avalius OÜ poolt koostatud Tartu valla Tila küla Koidu elamupiirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustiku projektile (töö nr. VK-1121, 26.10.2011).

VEEVARUSTUS

Krundil pos nr 1 asub olemasolev liitumisühendus ühisveevärgiga. Krundil pos nr 2 on varasema detailplaneeringuga ette nähtud olemasolevate hoonete ühendamine ühisveevärgiga (vt Tehnovõrkude planeering).

Tabel 5. Arvestuslik veetarbimine

Hoone liik	Arvestus	Kokku veetarbimine hoones
<i>Uksikelamu</i>	125 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 4 inimest	1 pereelamux125 liitritx 4 inimest peres = 1000 liitrit
<i>Ärihoone</i>	Kuna ei ole teada ärihoone täpne funktsioon ja kasutajate arv, siis prognoositav max veetarbimine jääb vahemikku 1-3 m ³ /d	1-3 m ³ /d

Prognoositav arvutuslik veetarbimine kogu detailplaneeringualale kokku on maksimaalselt 2-4 m³/d.

KANALISATSIOON

Krundil pos 1 asub olemasolev ühendus ühiskanalisatsioonivõrguga. Krundil positsiooninumbriga 2 on ette nähtud varasema detailplaneeringuga hoonete liitumine ühiskanalisatsioonitorustikuga. Krundil pos 2 on kohustus liituda ühiskanalisatsioonitorustikuga.

Prognoositav arvutuslik maksimaalne reoveehulk kogu detailplaneeringualale kokku on nagu vee tarbiminegi 2-4 m³/d.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Olemasolevad deranaažitorud planeeringualal on ette nähtud likvideerida, kuna nende eesvoolud on kas osaliselt või täielikult likvideeritud.

Tee maa-alal on näidatud varemplaneeritud sadeveekanalisatsioonitorustik. Sadevesi juhitakse planeeritavast alast kirdesse jäävasse kraavi. Sadevesi peab vastama „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ nõutud normidele.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrjeveevarustus on lahendatud tuletõrjeveevõtukohta abil. Planeeringuala edelaossa on varemplaneeritud tuletõrje veevõtukaev, mis ühendatakse veetoru abil olemasoleva tiigiga. Veevõtukohta mahutavus peab olema selline, et selle veega oleks võimalik 10 l/s kolm tundi pidevalt kustutada, mis teeb mahutavuseks ca 108 m³. Tuletõrje veevõtukohad tuleb tähistada.

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

Detailplaneeringu objektide elektrivarustuse kindlustamine on võimalik Karksepa 15/0,4 kV alajaama baasil. Koiduvahe tänaval asuvast jaotuskilbist JK Koiduvahe 4 on ette nähtud mööda olemasolevate tänavate äärt projekteeritavale ärihoonele välja uus 0,4 kV kaabelliini lõik kaabliga AXPK 4x240 ca 150 m. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud sissesõidutee äärde krundi piirile 0,4 kV soklil liitumiskilp. Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liitumiskilp jääb vabalt teenindatavaks. Erakrundi sisse varemplaneeritud OÜ Jaotusvõrk elektriliinidele on ette nähtud servituudi seadmise vajadusega alad. Elektrivõrgu projekteerimisel lähtuda OÜ Jaotusvõrgu Tartu Region poolt välja antud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 194338 antust.

TÄNAVAVALGUSTUS

Detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud tänava alal varemplaneeritud tänavavalgustite asukohad. Täiendavaid tänavavalgustite asukohti käesoleva planeeringuga ette ei nähta.

SIDEVARUSTUS

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

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

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida elamukrundil omal krundil kinnises kompostis. Krundil pos nr 1 peab prügikonteineri asukoht olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maaalade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks,

muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

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

Vajadus puudub.

5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 6.

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Põhihoone ja abihoone peavad omavahel harmoneeruma.

Tabel 6. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Kuni 2 maapealset korrust
Katusekalde vahemik hoone põhimahul	Krundil pos. nr. 1 5°-25°, Krundil pos nr 2 olemasolevate hoonetel säilib ol.ol. olukord; ehitataval hoonel 10°-25°, lisamahtudel võib kasutada ka lamekatust.
Harjajoone suund	Krundile pos nr 1 ehitatav hoone põhimahu katusehari peab olema Koidukiire tänavaga paralleelne või risti. Krundil pos nr. 2 Koidukiire ja Koidutähe tänavaga äärde ehitatava hoone põhimahu katusehari peab olema tänavaga paralleelne
Lubatud katusekatte materjalid/ lubatud katusetüübid/ lubatud värvitoonid	Bituumensindel (lamekatustel rullmaterjalid), katuseplekk ja –kivid, Viil- ja kelpkatust/ Katusematerjali lubatud värvitoonid on kõikidel planeeritud kruntidel musta, tumehalli või pruuni tooni.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puit- kivimaterjale ja krohvi. Lubamatud on imiteerivad materjalid, palk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Hoone fassaadis peavad domineerima heledad toonid, juhul kui hoone välisfassaadis kasutatakse kahte eri välisviimistlusmaterjali võib neist üks olla ka tumedat värvi ja teine heledat tooni. Lubamatud on erksad ja „ultra“ - värvitoonid
Kohustuslik ehitusjoon	Kohustuslikku ehitusjoont detailplaneeringuga ei määrata
Hoone planeeritud ±0,00	Planeeritud teepinnast võib krundi maapinda tõsta kuni 30 cm ja sealt edasi võib hoone sokkel olla planeeritud 40-60 cm kõrgemale

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadused on ära toodu tabelis 7. Vee- ja kanalisatsioonitorustike servituudialade määramisel on torustike kaitsevööndi ulatus (vastavalt Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a. määrus nr. 76) võrdsustatud servituudiala ulatusega.

Tabel 7 Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Pos 2	Sõiduteeservituut Isiklik kasutusõigus Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Koidukiire tn 2 valdaja Päästeamet/ Koidukiire tn 2 valdaja Koidukiire tn 2 valdaja

5.15. Vajaduse korral riigikaitsealise 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. Planeeringualal ja selle lähiümbruse planeerimisel on oluliseks on seatud:

- planeeritava tänava valgustatus;
- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamisega;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada planeeringualal:

- 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, liiklusttakistavad objektid, piirded).

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

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

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Detailplaneeringujärgsed teed, haljasalad ja tehnovõrgud ehitavad välja planeeritava ala arendajad. Ehituslubade väljastamise eelduseks hoonetele on tingimus, et planeeringualal oleks välja ehitatud planeeritavad (ühiskanalisatsiooni- ja veevõrk, sadeveekanalisatsioon, elektrivarustus jne) tehnovõrgud ning tänavad/teed.

Planeeritud runtide 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 hoonestusallas.

Planeeritavate krundipiiride moodustamine ja katastriüksuste nimetamine toimub vastavate maakorralduslike õigusaktide alusel krundiomaniku ja kohaliku omavalituse vahelisel kokkuleppel.

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

6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ

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

7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

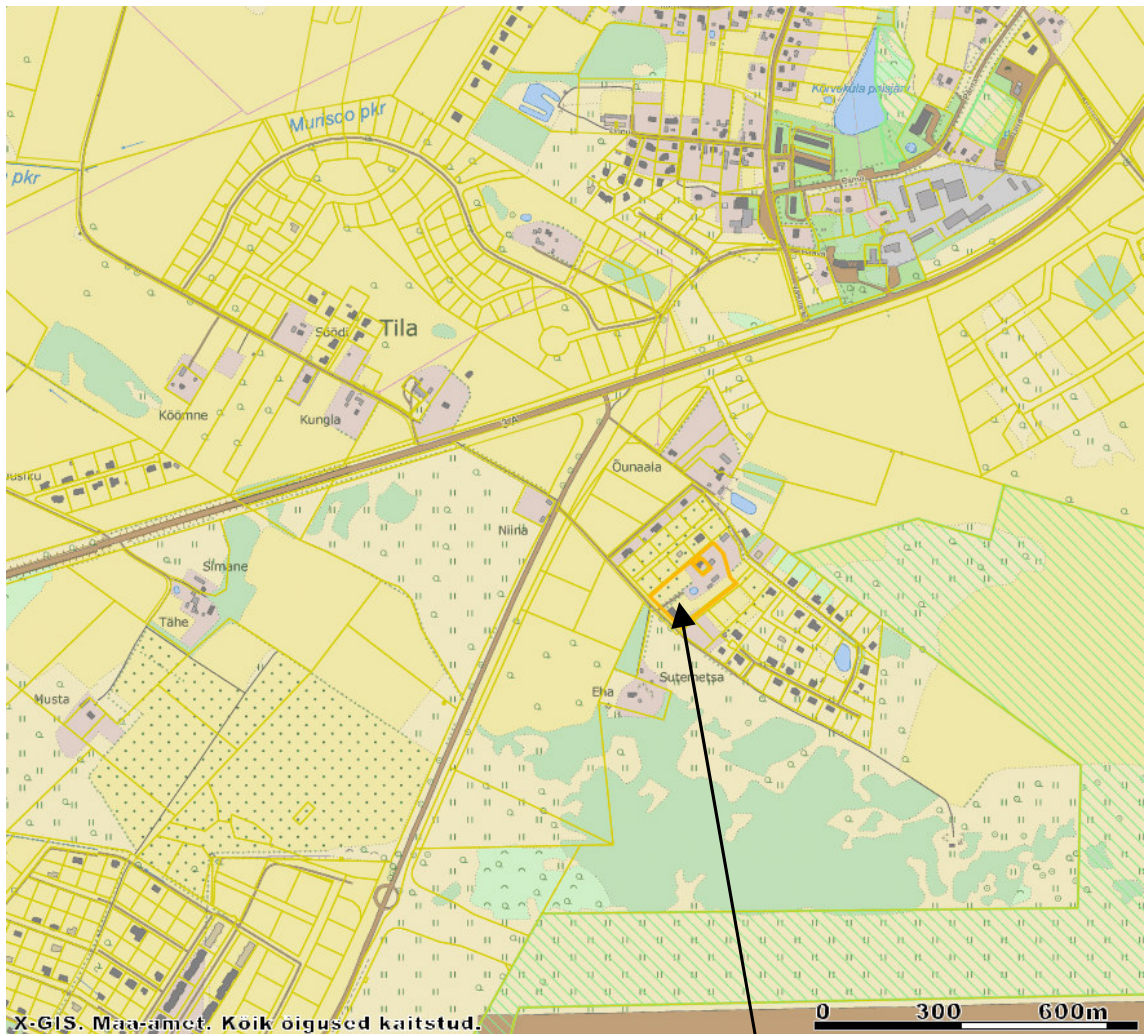
Planeeringul asuvad kooskõlastused:

31.08.2011	Lõuna-Eesti Päästekeskus Insenertehniline Büroo	
	Peainspektor P. Vorobjov	lk 17
31.08.2011	EE Jaotusvõrk OÜ võrguarengu projektijuht V.-T. Hirmo	lk 17

JOONISED

1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



PLANEERITAV ALA