

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-11-2011

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, KÕRVEKÜLA ALEVIK

KUBJARINGI PÕIK 3 JA 6 MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

arheoloogiamälestis reg. nr.12989 (X-XVIII saj. kalmistu)

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Marika Karu

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2012

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	6
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	6
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	8
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	9
5.5. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused	10
5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele	10
5.7. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	11
5.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	12
5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	13
5.10. Ehitistevahelised kujad.....	14
5.11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	14
5.12. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	16
5.13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	17
5.14. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	17
5.15. Servituutide vajaduse määramine	17
5.16. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	17
5.17. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	17
5.18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	18
5.19. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	18
5.20. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	18
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	19
7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	20

JOONISED.....	21
1. Situatsiooniskeem	22
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	23
3. Olemasolev olukord.....	24
4. Planeeringu põhijoonis	25
5. Tehnovõrkude planeering.....	26
6. Illustratiivne joonis.....	27
LISAD:	28
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	29
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	30
3. Detailplaneeringu algatamise ettepaneku taotlus	37
4. Detailplaneeringu algatamisest teatamine	40
5. Detailplaneeringu algatamisest teatamine ning dokumentide edastamine	42
6. Keskkonnamõjude strateegilise hindamise mitteamalgatamise teade	43
7. Väljavõte Ametlikest Teadaannetest keskkonnamõju hindamise kohta	44
8. Väljavõte ajalehest Postimees. Teade detailplaneeringu algatamise kohta	45
9. Muinsuskaitseameti tingimused detailplaneeringu koostamiseks	46
10. Kirjavahetus naabritega	47
11. Kutse detailplaneeringu arutelule	49
12. Väljavõte ajalehest Postimees. Teade detailplaneeringu arutelu kohta	50
13. Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu protokoll	51
14. Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu osavõtjate nimekiri	52
15. Kirjavahetus naabritega	53
16. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	60
17. Detailplaneeringu vastuvõtmisest teavitamine	62
18. Avaldus ajalehele Postimees kuulutuse avaldamise kohta	63
19. Väljavõte ajalehest Postimees. Teade detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	64
20. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu kehtestamise kohta	65
21. Detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine	67
22. Väljavõte ajalehest Postimees. Teade detailplaneeringu kehtestamise kohta	68

23.

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Marika Karu. Algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 01.09.2011.a.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 07.09.2011.a korraldus nr 302 Kõrvküla alevikus asuva Kubjaringi põik 3 maaüksuse detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise ja 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 muuta kehtivat Kinnistu M 22564 Kubja-Hansu detailplaneeringut Kubjaringi põik 3 krundi osas, sh kaaluda krundi kasutamise sihtotstarbe muutmist üldkasutatavast maast elamumaaks ja anda ehitusõigus elamu ning abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Kuna planeeringulahendusega liidetakse Kubjaringi põik 3 ja Kubjaringi põik 6 maaüksused üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja korrastatakse ka maaüksustega piirnevate tänavaalade koridore, siis on lisaks Kubjaringi põik 3 maaüksusele planeeritavat ala laiendatud ka Kubjaringi põik 6 maaüksusele ja Kubjaringi põik maaüksuse idapoolsele alale. Planeeritava ala pindala on ca 0,9 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Kubjaringi põik 3** maaüksus (katastriüksus nr 79403:002:0286);
- omanikud- Marika Karu ja Tarmo Karu;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% üldkasutatav maa;
- pindala- 5570 m².

- nimi- **Kubjaringi põik 6** maaüksus (katastriüksus nr 79403:002:0256);
- omanikud- Marika Karu ja Tarmo Karu;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2156 m².

- nimi- **Kubjaringi põik** maaüksus (katastriüksus nr 79403:002:0289, jääb planeeringualasse osaliselt);
- omanik-Eesti Veeprojekt OÜ;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 1086 m².

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;
- Suur-Kubja tn 1 maaüksuse (79403:002:0290) ja lähiala detailplaneering;
- Käesoleval hetkel kehtib planeeringualal Kinnistu M 22564 Kubja-Hansu detailplaneering. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub nimetatud detailplaneering kattavas planeeringuala ulatuses kehtetuks.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 03.10.2011 KG-Büroo OÜ poolt (litsentsi nr 630 MA), 172-11GEO. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

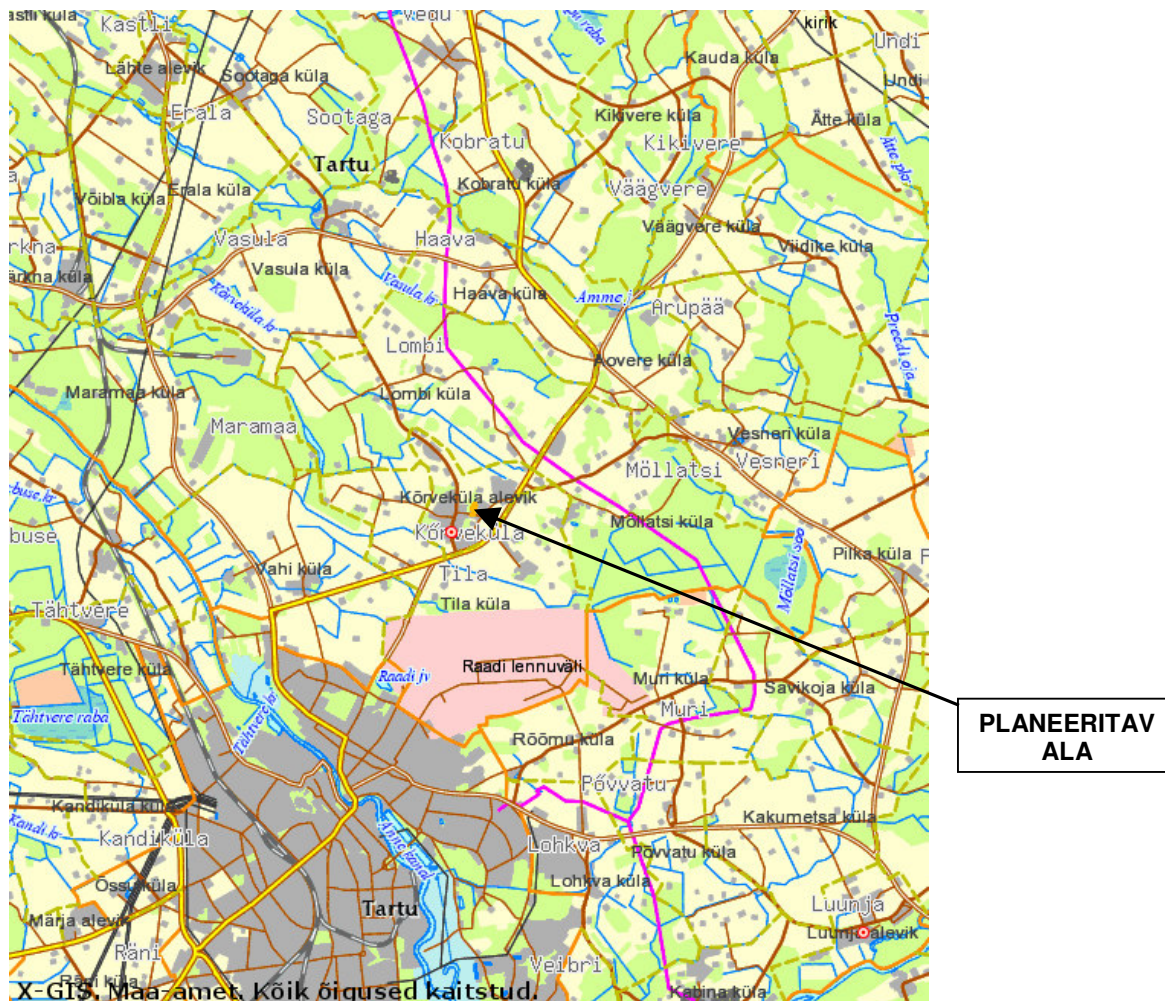
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Kõrveküla alevikus ca 3,5 km kaugusele Tartu linna piirist.

Planeeringualale juurdepääs Kubjaringi põik tänavalt planeeringuala lääneosast ja Kubjaringi tänavalt ala idaosast. Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 2 (vt. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Lähim kauplus, kool, lasteaed, raamatukogu ja spordihoone asuvad Kõrvküla alevikus planeeritavast alast mööda teed vähem kui ühe kilomeetri kaugusel. Lähim bussipeatus asub Kõrvküla kooli juures ca 500 m kaugusel planeeringualast.

Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu vallas Kõrvküla alevikus.



Planeeringuala jääb varemplaneeritud Kubja-Hansu kinnistu detailplaneeringualale. Planeeringualast põhjasuunas jääb Suur-Kubja tn 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud maa-ala. Nimetatud aladel toimub hetkel aktiivne elamurajooni arendus ja elamute välja ehitamine. Varemplaneeritud detailplaneeringutega on lähiümbrusesse kavandatud üksikelumukrundid, mille suurus jääb valdavalt 1500-2500 m² vahemikku. Lähiümbrusse on planeeringutega kavandatud 1 kuni 1+ärklikorrusega üksikelumud.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette Kubjaringi põik 3 ja 6 kinnistu liitmine üheks elamumaa sihtotstarbega kinnistuks, kuna nii suure üldkasutatava ala säilitamiseks puudub vajadus, sest Kõrvküla II paisjärve kagu- ja edelaossa on ette nähtud piisava suurusega

üldkasutatavad alad. Seni on aktiivset kasutamist leidnud supluskohana vaid paisjärve kaguosas olev üldkasutatav ala. Lisaks kavandatakse detailplaneeringuga ala edelapoolsesse ossa üldkasutatava krundi moodustamine, et säilitada juurdepääs paisjärve kaldaalale. Samuti on käesoleva planeeringuga ette nähtud korrigeerida olemasolevate tänavate piire ja laiendada Kubjaringi põik tänavat planeeringuala idaosas.

Antud planeeringulahenduses on arvestatud lähiümbruse olemasolevate 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 ca 0,9 ha. Detailplaneeringualasse on kaasatud Kubjaringi põik 3 ja Kubjaringi põik 6 maaüksused ning osaliselt Kubjaringi põik tänav.

Planeeringuala kaguosas paikneb arheoloogiamälestis reg. nr.12989 (X-XVIII saj. kalmistu), mille kaitsevööndi on 50 m. Arheoloogiamälestis ja tema kaitsevöönd on näidatud planeeringu joonisel nr. 3.

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala lõunaosas (Kubjaringi tn 37 krundipiiri ääres) ja edelaosas paiknevad suuremad lehtpuud. Ala loodetippu jääb okaspuu ja väike põõsagrupp.

Detailplaneeringuala lääneosas paikneval Kubjaringi põik tänaval on välja ehitatud vee-, isevoelse kanalisatsiooni- ja survekanalisatsioonitorustikud. Samuti on lahendatud elektrivarustus ja tänavavalgustus. Üle planeeringuala keskosa Kubjaringi põik tänavalt kuni Kubjaringi tänavani kulgeb kesk- ja madalpinge elektriliinid.

Planeeringualast edelasuunda jääb Kõrveküla II paisjärv, mille veekaitsevöönd on 10 meetrit, ehituskeeluvöönd 25 meetrit ja piiranguvöönd 50 meetrit. Kaks viimati mainitud vööndit ulatuvad ka planeeringualale.

Planeeringuala piirneb lõunaküljest Kubjaringi tn 37 ja 39 ja Kubja-Hansu tiik maaüksustega, edela tipust Kubjaringi tn 19 ja Kubjaringi põik 1 maaüksustega. Planeeritav ala piirneb lääneküljel Kubjaringi põik 4 maaüksusega, loodeosas Vana-Kubja tn 5, põhjaküljel Vana-Kubja tn 7 ja Vana-Kubja tn 9 maaüksustega, idas Kubjaringi tänav L7 maaüksusega ja kagus Kubjaringi tn 33 maaüksusega.

Maapind planeeringualal on suhteliselt vahelduv, maapind langeb tugevasti planeeringuala loodeossa. Maapinna kõige kõrgem punkt 60.28 meetrit jääb ala kaguossa ja kõige madalam punkt 54.31 meetrit ala loodeossa.

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 4 uut krunti. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1. 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	542 m ²	Üm 100 %	Kubjaringi põik 3 (79403:002:0286)	+542 m ²	Üm 100 %
Kubjaringi põik	961 m ²	L 100 %	Kubjaringi põik (79403:002:0289) Kubjaringi põik (79403:002:0289) Kubjaringi põik 3 (79403:002:0286)	+1086 m ² -244 m ² +119 m ²	L 100 % L 100 % Üm 100 %
Pos 2	7012 m ²	E 100 %	Kubjaringi põik 6 (79403:002:0256) Kubjaringi põik 3 (79403:002:0286) Kubjaringi põik (79403:002:0289)	+2156 m ² +4612 m ² +244 m ²	E 100 % Üm 100 % L 100 %
Pos 3	296 m ²	L 100 %	Kubjaringi põik 3 (79403:002:0286)	+296 m ²	Üm 100 %

Märkused:

Planeeritud sihtotstarbed:

E- elamumaa 001; L- transpordimaa 007; Üm- üldkasutatav maa 0017; (Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramine kord").

5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) elamu suurim lubatud kõrgus maapinnast ja abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigused

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>Elamu suurim lubatud kõrgus maapinnast ja abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast</i>
Pos 1	542 m ²	Üm 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-/-
Kubjaringi põik	961 m ²	L 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-/-
Pos 2	7012 m ²	E 100 %	3 (üksikelamu + 2 abihoonet)	300 m ²	elamul 8,5 m ja abihooned 5 m
Pos 3	296 m ²	L 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-/-

Märkused:

Planeeritud sihtotstarbed:

- 1) E- elamumaa 001; L- transpordimaa 007; Üm- üldkasutatav maa 0017; (Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtunud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramine kord".
- 2) Kubjaringi põik puhul on antud planeeringus kogu krundi planeeritud pindala. Krunt positsiooninumbri 2 liidetakse Kubjaringi põik maaüksusega, krunt positsiooninumbri 3 liidetakse Kubjaringi tänav L7 maaüksusega.

5.5. Muinsuskaitse

Planeeringuala kaguosas paikneb kinnismälestis ehk arheoloogiamälestis reg. nr.12989 (X-XVIII saj. kalmistu). Arheoloogimälestis paikneb Kubjaringi põik 3 ja Kubjaringi tn 37 maaüksusel. Arheoloogiamälestise kaitsevöönd on mälestise piirist 50 meetrit, kinnismälestise asukoht ja kaitsevöönd on näidatud planeeringu joonistel.

Mälestise tunnus- inimluude, arheoloogilise kultuurikihi olemasolu. Üldseisukord ja hooldusaste on mälestisel hea.

Krundil on Martti Veldi läbi viinud eeluuringu (august 2011), kes tegi alal kaks prooviauku ehk šurfi. Eeluuring oli ilma arheoloogilise kultuurikihi leidudeta. Šurfid on näidatud joonistel nr.3, 4 ja 5.

Kalmistu asub kunagise lauda varemete ümbruses põllumaal. Kalmistu ulatub taluhoonetest kirde suunas kultuurheinamaal. Kinnismälestisel paikneb kuur (jääb planeeringualast välja Kubjaringi tn 37 krundile), vanade lehtpuude rivi, põõsad ja keskosas üksik lehtpuu. Mälestis jääb kultuurheinamaale, mis on olnud aastaid niitmata. Planeeringutaval alal jääb mälestis planeeritud elamukrundi kõige kõrgemale alale, krundi kaguossa. Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtunud kinnismälestise paiknemisest ja proovišurfide asukohast. Hoonestusala on planeeritud arheoloogiamälestisest kaugemale põhja- ja läänepoolsele alale.

Planeeringualal kehtivad kinnismälestise kitsendused, mis on välja toodud Muinsuskaitseseaduses (jõustunud 01.04.2002, muudetud 01.06.2011). Muinsuskaitseametiga tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseseaduse § 24 ja § 25 välja toodud tegevused. Haljastustööde kooskõlastamiseks on soovitatav koostada haljastusprojekt, kus fikseeritakse tehtavad tööde iseloom ja vajalikud maapinna kaevesügavused.

5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 3 (kehtivad elamu- ja abihoone puhul). Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terasse, katuserasse ja/või varimüüre. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Põhihoone ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma. Välisviimistlusmaterjale on soovitatav kasutada kombineeritult.

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 ei tohi abihoone paikneda eespool peahoonet.

Tabel 3. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Elamul 1-2 (maapealset) korrust, lubatud ka keldrikorru/ abihoonel 1 korrus
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	Elamul kuni 8,5 meetrit ja abihoonel kuni 5,0 meetrit maapinnast
Hoone vähim lubatud kõrgus maapinnast	Elamul mitte alla 6,5 meetri maapinnast
Lubatud katusekalde vahemik	Elamu põhimahul lubatud 35°-45°; lisamahtudel võib kasutada ka lamekatust. Abihoonetel 5°-30°.
Lubatud katusekatte materjalid/ lubatud katusetüübid/ lubatud värvitoonid	Rullmaterjal, katuseplekk, -kivid/ Viil- ja kelpkatust/ Katusekatte lubatud värvitoonid on must, tumehall, pruun või punane.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puit-kivimaterjale ja krohvi. Lubamatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Lubatud nelikantpalk, kui ei kasutata üleulatavaid nurgaseotisi. Lubamatud on erksad ja „ultra” - värvitoonid
Kohustuslik ehitusjoon	Põhihoone kohustuslik ehitusjoon on krundil pos nr. 2 10,0 meetri kaugusel idapiirist
Harjajoone suund	Elamu põhimahu katusehari peab olema kohustusliku ehitusjoonega paralleelselt või risti.

5.7. Kruntide hoonestusala piiritlemine

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

Planeeringuga nähakse ette krundile positsiooninumbriga 2 uushoonestusala üksikelamu (kood 11101) ja abihoonete (kood 12744 kuur, garaaž, grillhoone vms) ehitamiseks. Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. määrus nr. 10.

Põhihoone ehk elamu ja abihoonete jaoks on näidatud hoonestusalad. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel 4 (vt Planeeringu põhijoonis).

Põhjapoolsel alal on hoonestusala kaugus krundipiirist planeeritud 1 meetri tingimusega, et hoone ehitamine krundipiirist lähemale kui 4 meetrit peab olema kooskõlastatud vastava naaberkrundi maaomanikuga (nõusolek fikseeritakse hoone ehitusprojekti asendiplaanil kirjalikult). Tagatud peab olema hoonetevaheline vähim kaugus 8 meetrit.

Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud

kaugusega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.10. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Ka rajatised peavad asuma hoonestusallas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohutuskujad. Grillhoone soovitatav asukoht on kavandatud detailplaneeringuga ala kaguossa vaatega paisjärvele, grillhoone soovitatav asukoht on näidatud planeeringu põhijoonisel. Hoonestusallast väljapoole on lubatud on püstitada võreseinu, lastekiikesid jm sarnaseid väikseid rajatisi.

Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusallad on seotud kruntide piiridega. Kohustuslik ehitusjoon on 10,0 meetrit krundi tänavapoolsest piirist. Kohustuslik ehitusjoon ja hoonete soovituslikud asukohad hoonestusallas on näidatud joonisel nr. 4. Planeeringu põhijoonis.

Naaberkinnistute liitmine ei anna õigust püstitada suuremaid hooneid, kui ühele krundile lubatud hoonealuse pinna määr. Krundile positsiooninumbri 2 on lubatud ühe elamu ehitamine.

5.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale juurdepääs Kubjaringi põik tänavalt ala lääneosast ja samuti Kubjaringi tänavalt ala idapiirilt. Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 2 (vt. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Planeeringuala idaosas on ette nähtud Kubjaringi tänava laienduseks krunt positsiooninumbri 3, millele on kavandatud sõidutee laiendus ja tänavaala teenindav haljasvöönd koos alleega. Planeeringuala lääneosas on kavandatud tänava krundipiiride muutmine, tänavaala on ette nähtud laiendada kaasates sellesse reoveepumpla koos teenindava maa-alaga. Varemplaneeritud ja välja ehitamata überpöörämiskoht on ette nähtud liita elamumaaga. Uus überpöörämiskoht Kubjaringi põik tänaval on ette nähtud reoveepumpla kõrval olevale maa-alale (vt täpsemalt Planeeringu põhijoonis).

Teealade planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad”.

Kubjaringi põik ja krunt positsiooninumbri 3 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ja kavandatud avalikku kasutusse jäävate aladena, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel.

Parkimine lahendatakse krundisisesealt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimishormidele äärelinna kohta, kus vastavalt üksikelamu krundil on ette nähtud 2-3 (elanikele 1-2, külalistele 1) parkimiskohta. Parkimise täpne lahendus tuleb anda elamu ehitusprojekti asendiplaanil.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata planeeringuala idapoolsele alale (Kubjaringi tänav) teeala kaitsevööndiks 2 meetrit, tee maa-ala piirist (punastest joontest ehk transpordimaa kruntide piiridest). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Kubjaringi põik krundile teekaitsevööndit mitte määrata.

5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala lõunaosas (Kubjaringi tn 37 piirneva krundipiiri ääres) ja edelaosas paiknevad suuremad lehtpuud. Ala loodetippu jääb okaspuu ja väike põõsagrupp.

Krundi positsiooninumbriga 1 maakasutuse sihtotstarbeks on planeeritud 100 % üldkasutatav maa. Krunt positsiooninumbriga 1 on kavandatud avalikku kasutusse jääva alana.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Planeeritud krundile positsiooninumbriga 3 on ette nähtud allee istutamine.

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

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud:
- Olemasolev väärtuslik haljastus tuleb säilitada. Vanade lehtpuude likvideerimisel on vajalik taotleda raieluba.
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Taimed peavad sobima kokku omavahel ja peavad olema antud piirkonnale iseloomulikud.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- 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 üksikelamu krundidel vähemalt 70% üldpindalast.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

PIIRDED

Tänaväärne piire tuleb rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril, v.a. Kubjaringi põik tänava idapoolne krundipiiri osa, kus piirdeaed ei tohi paikneda krundipiirile lähemal kui 4 meetrit (vajalik lumelükkamise võimaldamiseks tupiktänavas).

Planeeritavatele krundipiiridele rajatavad piirded võivad olla maksimaalselt kuni 1,5 m kõrged. 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 naaberkruntide vahelised piirete lahendused kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega.

Erandina on lubatud koerte jaoks rajada piirdeaed krundi siseossa, mis peab olema läbipaistvast võrkpiirdest ja mille maksimaalne lubatud kõrgus võib olla kuni 2,2 meetrit.

Tabel 4. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

<i>Piirete tüübid ja materjal</i>	hõre puitaed, hõre puitaed kivipostidega, võrkaed või võrkaed hekiga kombineeritult; lubamatud on plank-, betoon- või plekkpiirded
<i>Piirete lubatud kõrgus</i>	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m

VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundil positsiooninumbriga 2 paiknevas lohus, kuhu koguneb suuremate vihmasadude ajal sadevesi, on ette nähtud maapinna tõstmine (vt täpsemalt joonis 4 Planeeringu põhijoonis). Krundi pos nr.2 läänepoolse ala maapinda ei tohi tõsta Kubjaringi põik 4 krundi idapoolse piiri maapinnast kõrgemale. Krundisisesed parklad ja teed rajada vett läbilaskvatest materjalidest, näiteks sõelmed, tänavakivid.

Täpsem vertikaalplaneerimise lahendus tuleb anda elamu ehitusprojekti asendiplaanil.

5.10. 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 üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld kartev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringu joonisel nr. 5 (Tehnovõrkude planeering) on näidatud olemasolevad, ümbertõstetavad ja planeeritud tehnovõrgud. 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. 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 tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus.

VEEVARUSTUS

Tänavate maa-alal säilib olemasolev veetorustik. Krundile positsiooninumbriga 2 on planeeritud eraldi veeühendus ühisveetorustikuga Kubjaringi tänavalt.

Tabel 5. Arvestuslik veetarbimine

<i>Hoone liik</i>	<i>Arvestus</i>	<i>Kokku veetarbimine hoones</i>
<i>Üksikelamu</i>	125 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 4 inimest	125 liitrit x 3 inimest peres = 375 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine detailplaneeringualal on 0,375 m³/d.

KANALISATSIOON

Tänavate maa-alal säilib olemasolev ühiskanalisatsioonitorustik. Krundile positsiooninumbriga 2 on planeeritud reovesi juhtida Kubjaringi tänaval paiknevasse isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku.

Kubjaringi põik tänaval paiknev olemasolev pumpla ehitakse lõpuni välja ja vertikaalkollektori ülemine kaas on ette nähtud tõsta, täpne kõrgus täpsustatakse enne tegevust. Pumpla kaas peab jääma madalamale kui Kubjaringi põik elamu äravoolutrapid, et vältida reovee sattumist elamusse.

Planeeritav arvutuslik reoveehulk detailplaneeringualal on nagu vee tarbiminegi 0,375 m³/d.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Kubjaringi tänaval säilib olemasolev sadeveetoru.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrje veevarustus on lahendatud Kubjaringi tänavatel paiknevate tuletõrjehüdrantide baasil. Lähim tuletõrjehüdrant jääb planeeringualast läände ca 70 meetri kaugusele.

SOOJAVARUSTUS

Krundile positsiooninumbriga 2 on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on gaasi-, elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte, lubatud on ka päiksepaneelid. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

ELEKTRIVARUSTUS

Üle planeeringuala kulgevad maakaablid, mille kaitsevöönd kummalegi poole kaabli telge on 1 meeter. Planeeringualale jäävatel tänavaaladel säilivad olemasolevad elektri kaablid. Planeeringualal paiknevatele olemasolevatele elektri kaablitele on ette nähtud servituudiala. Kubjaringi põik tänava juures paikneb olemasolev liitumiskilp, mis on ette nähtud tõsta ca 1,6 meetrit läänepoole planeeritava tänavaalale (uus asukoht on näidatud joonisel 5 Tehnovõrkude planeering).

TÄNAVALGUSTUS

Planeeringualale jäävatel tänavaaladel säilib olemasolev tänavavalgustus. Kubjaringi põik tänava lõpus paiknev tänavavalgusti on planeeritud ümber tõsta parkimisala kõrvale, et võimaldada paremat lumelükkamist tänavaalal. Tänavavalgusti uus asukoht on näidatud joonisel nr. 5 (Tehnovõrkude planeering).

SIDEVARUSTUS

Planeeringuga ei nähta ette uusi ühendusi. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

5.12. Keskkonnatingimuste 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 keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi. Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlike jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistes konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida elamukrundil omal krundil kinnises kompostris. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

5.13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

5.14. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.15. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadused on ära toodud tabelis 6.

Tabel 6. Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Pos 2	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Elektriliini valdaja (AS Eesti Energia)

5.16. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.17. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamisega;
- 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 hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;

- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale.

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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate kinnismälestise kaitsevööndis, tehnovõrkude kaitsevööndis ja planeeritud servituudialal.

5.19. 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.

5.20. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Detailplaneeringujärgsed teed, haljasalad ja tehnovõrgud ehitavad välja planeeritava ala arendajad. Ehituslubade väljastamise eelduseks on asjaolu, et planeeringualal oleks välja ehitatud planeeritavad tehnovõrgud (ümbertõstetud tänavavalgusti ja liitumiskilp). Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel.

Planeeritud elamukrundi ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehituslooga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee, krundisisesse parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.

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

6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ

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

7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

13.03.2012	Muinsuskaitseamet (K. Vimberg)	lk 1
19.03.2012	Päästeameti Lõuna Päästekeskus (M. Lempu)	lk 25
20.03.2012	EE Jaotusvõrgu OÜ (T. Borševitskaja)	lk 19

JOONISED

JOONIS 1

1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



PLANEERITAV ALA