

**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-12-2011

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, VASULA KÜLA

# JOOSU JA KUREPESA MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud

Raul Rõbakov

Mehis Murd

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 .....	6
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....	6
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
5.2. Üldplaneeringu muutmise põhjendus .....	7
5.3. Olemasoleva olukorra analüüs .....	7
5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	8
5.5. Kruntide ehitusõigus.....	9
5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	11
5.7. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	12
5.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	12
5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	13
5.10. Ehitistevahelised kujad.....	15
5.11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	15
5.12. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....	17
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.....	18
5.14. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	18
5.15. Servituutide vajaduse määramine .....	18
5.16. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	18
5.17. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	18
5.18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	19
5.19. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	19
5.20. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks .....	19
6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ .....	20
7. KOOSKÖLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	21
JOONISED.....	22
1. Situatsiooniskeem .....	23
2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	24
3. Olemasolev olukord.....	25
4. Planeeringu põhijoonis .....	26
5. Tehnovõrkude planeering.....	27
6. Illustratiivne joonis .....	28
LISAD:	29
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta .....	30
2. Detailplaneeringu lähteülesanne .....	31
3. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku taotlus .....	39
4. Planeeringu algatamisest teavitamine .....	45
5. Teade detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise ja algatamise kohta .....	48
6. Väljavõte avalikest teadaannetest .....	50
7. Väljavõte ajalehest Postimees 11.dets. 2011 .....	52

8. Avaldus postimehele	53
9. Kutse detailplaneeringu arutelule	54
10. Väljavõte ajalehest Postimees 9.veebruar 2012	55
11. Eskiislahendust tutvustava arutelu nimekiri	56
12. Eskiislahendust tutvustava arutelu protokoll	57
13. Janika Mirka kiri	59
14. Vallaarhitekti vastus Janika Mirkale	60
15. Detailplaneeringu edastamine kooskõlastuste määramiseks	61
16. Detailplaneeringu kooskõlastamise vajaduse määramine	62
17. Detailplaneeringu edastamine Keskkonnaametile kooskõlastamiseks	63
18. Keskkonnaameti kooskõlastus	64
19. OÜ Jaotusvõrgu tehnilised tingimused detailplaneeringuks	65
20. AS Emajõe Veevärgi ülevaatamisotsus	67
21. Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	68
22. Avaldus Postimehele	70
23. Planeeringu vastuvõtmisest teavitamine	71
24. Janika Mirka teavitamine planeeringu vastuvõtmisest	72
25. Teade	75
26. Väljavõte ajalehest Postimees 22. juuni 2012	76
27. Järeelvalve teostamine detailplaneeringu koostamise üle	77
28. Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta	78
29. Detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine	80
30. Avaldus Postimehele	81
31. Väljavõte ajalehest Postimees	82

## SELETUSKIRI

---

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on Mehis Murd ja Raul Rõbakov. Algatamise taotlused laekusid Tartu Vallavalitsusele 05.07.2011 ja 08.09.2011.a.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 05.10.2011.a korraldus nr 34 Vasula külas asuvate Joosu ja Kurepesa maaüksuste detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise 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 kaaluda Joosu maaüksuse jagamist kaheks krundiks, tekkinud kahele hoonestamata krundile ehitusõiguse määramist elamu ehituseks ja kaaluda nimetatud kruntidele ning Kurepesa katastriüksuse sihtotstarve muutmist tootmismaast elamumaaks. Kurepesa maaüksuse puhul kaaluda ehitusõiguse määramist olemasoleva hoone ümberehitamiseks elamuks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala pindala on ca 2 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Joosu** maaüksus (katastriüksus nr 79401:004:0067);
- omanik- Mehis Murd;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% tootmismaa;
- pindala- 16 593 m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Kurepesa** maaüksus (katastriüksus nr 79401:004:0050);
- omanik- Aime Madisson;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% tootmismaa;
- pindala- 3094 m<sup>2</sup>.

- nimi- **Vasula alajaama** maaüksus (katastriüksus nr 79401:004:0032);
- omanik-EE Jaotusvõrk;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% tootismaa;
- pindala- 75 m<sup>2</sup>.

Lisaks jäävad planeeringualasse külgnevate teede maa-alad.

#### **4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid**

- Tartu valla ehitismäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartu valla üldplaneering.

#### **5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 25.11.2011 KG-Büroo OÜ poolt (litsentsi nr 630 MA), 176-11GEO. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

##### **5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

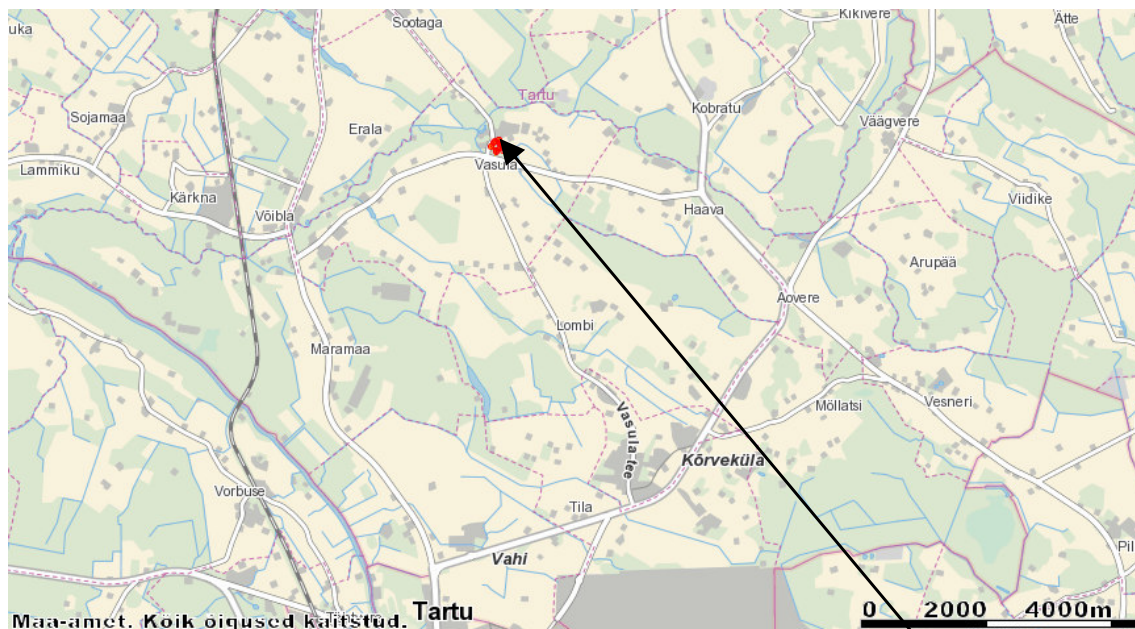
Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Vasula külas ca 9,0 km kaugusele Tartu linna piirist.

Planeeringualale juurdepääs Kõrveküla-Lähte teelt ala lääne ja loodeosast ning põhja ja idaosas kohalikult vallateelt. 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 Lähte alevikus planeeritavast alast mööda teed 4,2 kilomeetri kaugusel. Kauguselt järgmine kauplus, kool, lasteaed, raamatukogu ja spordihoone asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast mööda teed 5,8 kilomeetri kaugusel. Lähim bussipeatus asub planeeringuala kõrval.

Planeeringualast edelasuunas jäävad tootismaad, alast loodesse elamu- ja tootismaad ning loode ja põhjasuunda elamumaad. Planeeritavast alast kirdesse jääb maatulundusmaa ja tootismaa (puurkaev). Käsitletavast alast idasuunda jääb tootismaa ja kagusse reformimata riigimaa (metsaala). Planeeringualast kagusuunas paiknevad olemasolevad põllumajandus- ja metallitöötlemishooned.

Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu vallas Vasula külas.



**PLANEERITAV  
ALA**

Antud planeeringulahenduses on arvestatud lähiümbruse olemasolevate kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Hoonete planeerimisel on arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

## 5.2. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Planeeritaval alal Joosu maaüksusel asub tootmishoone, mis on olnud pikemat aega aktiivsest kasutusest väljas. Kuna hoone on siiski sobiv äri- ja tootmistegevuseks, siis otsitakse arvestades hoone mahtu, sobivat uut kasutust äri- ja/või tootmishoonena. Samas on selgunud, et alale sobivad tegevused ei vaja nii suure pindalaga krundi. Planeeringuga on soovitud detailplaneeringualal äri- ja tootmismaa krundil tegevused, mis ei sega ümbritsevaid elamuid ja mille kasutamisel ei tekitata olulist keskkonnamõju (k.a. müra, tolm, hais jne).

Kurepesa maaüksus on planeeringuga ette nähtud muuta elamumaaks, kuna aja jooksul on hoone kasutusvajadus muutunud ja omanik on hoone kasutusele võtnud pereelamuna. Kuna planeeringuala loode- ja põhjapoolses lähiümbruses on põhiliselt elamud, siis on sobilik võtta Kurepesa maaüksus kasutusele elamumaana ja ka Joosu kinnistu põhjaossa planeerida uus elamukrunt, olemasolevate elamumaade jätkuna.

## 5.3. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 2 ha.

Planeeritavale alale juurdepääs Kõrveküla-Lähte teelt ja olemasolevalt kohaliku tähtsusega teelt. Planeeringualale ulatub Kõrveküla-Lähte tee kaitsevöönd 50 meetrit. Planeeringuala on hoonestatud- Joosu maaüksusel paiknevad kaks hoonet ja vare, Kurepesa maaüksusel üks hoone ja Vasula alajaama maaüksusel on olemasolev alajaam. Joosu maaüksuse lääne, lõuna ja idapiiri ääres paikneb kraav.

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad Joosu kinnistul peamiselt lehtpuud, mis kulgevad põhiliselt puuderidadena paralleelselt krundipiiride läheduses ja samuti paikneb hulgaliselt puid olemasolevate hoonete ja varede juures. Kurepesa kinnistule jääb vähem kõrghaljastust ja seal paikneb kaks lehtpuud krundi kirdepiiril, puudegrupp krundi idapiiril ja üks puu hoone tagaküljel. Planeeringuala keskosas paikneva kraavi ääres kasvab põõsastik. Ala loodetippu jääb okaspuu ja väike põõsagrupp.

Planeeritud Pos 2 kinnistule ulatub väikeses osas Eesti looduskaitse infosüsteemi EELIS registreeritud II kategooria kaitsealuse liigi kodukakk (*Strix aluco*) leiukoht.

Olemasolev maapind langeb ühtlaselt põhjast lõuna suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 44.50 (kohaliku tähtsusega vallatee) ja 40.13 (lõunas paiknev kraav) meetrit.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 3 (Olemasolev olukord) ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 (Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

#### 5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga muudetakse Joosu maaüksuse krundi piire, Kurepesa ja Vasula alajaama maaüksuste krundipiire ette nähtud muuta ei ole. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 1.

**Tabel 1. Maakasutuse koontabel**

<i>Krundi pos. nr. või nimi</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse Kinnistust</i>	<i>Osade suurus</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>
Pos 1	3484 m <sup>2</sup>	E 100 %	Joosu (79401:004:0067)	+3484 m <sup>2</sup>	T 100 %
Pos 2	12371 m <sup>2</sup>	T 0- 100 % Ä 0-100 (vt märkused pkt 2)	Joosu (79401:004:0067)	+12371 m <sup>2</sup>	T 100 %
Pos 3	738 m <sup>2</sup>	L 100 %	Joosu (79401:004:0067)	+378 m <sup>2</sup>	T 100%
Kurepesa	3094 m <sup>2</sup>	E 100 %	Kurepesa (79401:004:0050)	+3094 m <sup>2</sup>	T 100 %
Vasula alajaam	75 m <sup>2</sup>	T 100 %	Vasula alajaam (79401:004:0032)	+75 m <sup>2</sup>	T 100 %

Märkused:

Planeeritud sihtotstarbed:



1. E- elamumaa 001; L- transpordimaa 007; T- tootmismaa. (Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtunud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramine kord".
2. Krundil pos 2 on krundi planeeritud kasutamise sihtotstarvete määramisel lubatud 0-100% vahemik, mis lubab kas äri- või tootmismaa tegevuse suurenedes/vähenedes vastavalt muuta krundi maakasutuse sihtotstarvet.

### 5.5. 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) hoonete suurim lubatud kõrgus.

**Tabel 2. Kruntide ehitusõigused**

<i>Krundi pos. nr. või nimi</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>Hoonete suurim lubatud kõrgus</i>
Pos 1	3882 m <sup>2</sup>	E 100 %	3 (üksikelamu + 2 abihoonet)	350 m <sup>2</sup>	8,5 m maapinnast
Pos 2	12711 m <sup>2</sup>	T 0- 100 % Ä 0-100 %	4 hoonet	2000 m <sup>2</sup> (1 hoone max 550 m <sup>2</sup> )	8,5 m maapinnast
Pos 3	738 m <sup>2</sup>	L 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-
Kurepesa	3094 m <sup>2</sup>	E 100 %	3 (üksikelamu + 2 abihoonet)	350 m <sup>2</sup>	8,5 m maapinnast
Vasula alajaam	75 m <sup>2</sup>	T 100 %	1 hoone	35 m <sup>2</sup>	4 m maapinnast

Märkused:

Planeeritud sihtotstarbed:

- 1) E- elamumaa 001; L- transpordimaa 007. (Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtunud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramine kord".
- 2) Krundil pos 2 on krundi planeeritud kasutamise sihtotstarvete määramisel lubatud 0-100% vahemik, mis lubab kas äri- või tootmismaa tegevuse suurenedes/vähenedes vastavalt muuta krundi maakasutuse sihtotstarvet.

Planeeritavate tootmis- ja ärihoonete tehnoloogilised seadmed ja eraldiseisvad tootmiseseadmed võivad olla kuni 10,0 meetrit kõrged.

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. määrus nr. 10.

Planeeringuga nähakse ette krundile positsiooninumbri 1 ja Kurepesa maaüksusele uushoonestusala üksikelamu (kood 11101) ja abihoonete (kood 12744) ehitamiseks/rekonstrueerimiseks.

Vasula alajaama krundil säilib alajaam (kood 22149 Muu elektrienergiaülekanaliiniga seotud rajatis).

Krundile positsiooninumbri 2 on lubatud ehitada uusi hooneid ja/või võtta olemasolevad hooned kasutusele, mille kasutamise otstarvetest lähtuvalt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju.

Krundile positsiooninumbri 2 ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 12132 Kohvik, baar või söökla
- 12133 Kiirtoitlustushoone
- 12139 Muu toitlustushoone
- 12201 Büroohoone
- 12209 Muu büroo- või administratiivhoone
- 12311 Toidukauplus
- 12312 Kauplus, mis ei ole toidukauplus
- 12321 Toiduainete hulgiladu
- 12322 Muu hulgiladu
- 12332 Sõidukite teeninduse hoone
- 12515 Ehitusmaterjalide ja –toodete tööstuse hoone
- 12516 Kergetööstuse hoone
- 12517 Puidutööstuse hoone
- 12518 Masina- ja seadmetööstuse hoone
- 12525 Külkhoone või eriladu
- 12529 Muu tööstuse laohoone
- 12710 Põllumajanduse metsa-, jahi- ja kalamajandushoone
- 23051 Toiduainetetööstuse rajatis
- 23052 Ehitusmaterjalide ja –toodete tööstuse rajatis
- 23053 Kergetööstuse rajatis
- 23054 Puidutööstuse rajatis
- 23055 Masina- ja seadmetööstuse rajatis
- 23059 Muu nimetamata tööstusharu rajatis

Nimetatud ehitiste kasutamise otstarvetest lähtuvalt tuleb väliskeskkonnamõjuta tegevusteks pidada üksnes toitlustamiseks mõeldud hooneid, kauplusi ning toiduainete hulgiladu. Teiste kasutusotstarvete puhul on sõltuvalt ettevõtte spetsiifikast (sh. konkreetne toodetav toode ja

kasutatav tooraine, tootmismahud, kasutatav tehnoloogia) võimalik kaasnev negatiivne keskkonnamõju.

Üldjuhul tuleb vältida tehnoloogiaid, mille rakendamisel kasutatakse suuremas koguses keskkonnaohtlikke kemikaale või tekib ohtlikke jäätmeid. Selliste tegevuste hulka kuulub muu hulgas näiteks puidu immutamine ja keemiline töötlemine, üldjuhul nahaparkimine, üldjuhul tekstiili töötlemine (nt. värvimine ja impregneerimine), ehitusmaterjalide tootmise osas üldjuhul pinnakatete, liimide jmt. tootmine. Lisaks ei tohiks planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal paikneda näiteks vedelkütuse või muude kemikaalide hoidmise või tootmise ettevõtteid, ohtlike jäätmete ja biolagunevate jäätmete ladustamise või käitlemise ettevõtteid või rajatisi.

### 5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 3. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Põhihoone ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma. Välisviimistlusmaterjale võib 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**

<b>Lubatud korruselisus</b>	Krundil pos 1 ja Kurepesa maaüksusel elamul 1-2 (maapealset) korrust, abihoonel 1 korrust. Krundil pos 2 on lubatud 1-2 korrust
<b>Lubatud katusekalde vahemik</b>	Kruntidel pos 1 elamul ja krundil pos 2 hoonete põhimahul lubatud 20°-45°; lisamahtudel võib kasutada ka lamekatust. Krundil pos 1 abihoonetel 5°-30°. Kurepesa krundil säilib elamul ol. ol. olukord, abihoonetel lubatud 5°-30°
<b>Katusehaja kulgemise suund</b>	Krundil pos 1 peab ehitatava elamu põhimahu katusehari paiknema planeeritud kohustusliku ehitusjoonega paralleelselt, kõikidel planeeritud kruntidel peavad abihoonete katuseharjad paiknema külgnevate teede kulgemisega või olemasolevate hoonetega paralleelselt ja/või risti.
<b>Katuse tüüp</b>	Viilkatus, kelpkatus ja pultkatus
<b>Katusekatte lubatud materjalid</b>	Rullmaterjal, katuseplekk, -kivid, kiudtsement-laineplaadid
<b>Katusekatte lubatud värvitoonid</b>	Katusekatte lubatud värvitoonid on must, tumehall, pruun või punane.
<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</b>	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puit- kivimaterjale ja krohvi. Lubamatud on imiteerivad materjalid, palk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Lubatud nelikantpalk, kui ei kasutata üleulatuvaid nurgaseotisi. Lubamatud on erksad ja „ultra“ - värvitoonid
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	Põhihoone kohustuslik ehitusjoon krundil pos nr. 1 on 10,0 meetri kaugusel loodepoolsest krundipiirist
<b>±0,00 vahemik</b>	Olemasolevast teepinnast kuni 0,7 m kõrgemale

### **5.7. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, olemasolevatest tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest. Hoonete (nii põhihoone kui abihoone/te) jaoks on näidatud hoonestusalad. 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, kasvuhoone jms peab paiknema samuti hoonestusallas. Hoonestusallast väljapoole on lubatud on püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatise.

Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega.

Krundil pos nr. 1 on kohustuslik ehitusjoon planeeritud 10,0 meetrit krundi tänavapoolsest piirist. Kohustuslik ehitusjoon on näidatud joonisel. Planeeringu joonisel on toodud olemasolevad hooned ja krundil pos 1 planeeritava elamu soovituslik asukoht hoonestusallas. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel (vt Planeeringu põhijoonise eskiis).

Naaberkiinnistute liitmine ei anna õigust püstitada suuremaid hooneid, kui ühele krundile lubatud hoonealuse pinna määr. Krundile positsiooninumbriga 1 on lubatud ühe elamu ehitamine, samuti pole lubatud Kurepesa kinnistul olemasoleva hoone ümberehitamisele elamuks lisaks uue elamu ehitamine.

### **5.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringualale juurdepääs Kõrvküla-Lähte teelt ja olemasolevalt kohaliku tähtsusega teelt. Kõrvküla-Lähte tee teekoridori laius on ca 14,1 meetrit (millest sõidutee 6,3 m), planeeringualast otse põhjas oleva kohaliku tähtsusega teekoridori olemasolev laius on ca 13,1 meetrit (millest sõidutee ca 5 m) ja planeeringualast idasse jääva kohaliku tähtsusega teekoridori laius on 8,3 (millest sõidutee 3,6 m) meetrit. Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning olemasolevad sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 2 (vt. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek määrata planeeringuala idaosas paikneva kohaliku tähtsusega tee kaitsevööndiks 7 meetrit, tee kaitsevööndi ulatus on näidatud planeeringu põhijoonisel.

Kruntidel on näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee, tootmismaa sihtotstarbega krundile on lubatud rajada kuni 2 juurdepääsuteed. Juurdepääsutee(de) täpsem asukoht tuleb lahendada hoone arhitektuurse projekti asendiplaanil. Teistest krundipiiri külgedest juurdepääsude rajamine on keelatud.

Parkimine lahendatakse krundisiselset, teealal parkimine pole lubatud. Parkimiskohad tuleb lahendada hoonete arhitektuurse projekti asendiplaanil.

Krundil positsiooninumbriga 1 ja Kurepesa kinnistul on minimaalne parkimiskohtade arv arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimisnormidele äärelinna kohta, kus üksikelamu krundil on ette nähtud 2-3 (elanikele 1-2, külalistele 1) parkimiskohta. Täpsed parkimiskohtade asukohad näidatakse elamu ehitusprojekti asendiplaanil.

Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundil säilib hoone ees paiknev parkimisala. Äri- ja tootmismaal parkimiskohtade täpne arv täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt hoone konkreetsel kasutusotstarbele. Parkimiskohtade kontrollarvutuse aluseks võtta EVS 843:2003 „Linnatänavad” parkimisnormatiiv äärelinna kohta. Kui vastavalt hoone kasutusotstarbele pole võimalik normatiivseid parkimiskohti tagada, tuleb vähendada uute hoonete ehitusalust pindala.

### 5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad Joosu kinnistul peamiselt lehtpuud, mis kulgevad põhiliselt puuderidadena paralleelselt krundipiiride läheduses ja samuti paikneb hulgaliselt puid olemasolevate hoonete ja varede juures. Kurepesa kinnistule jääb vähem kõrghaljastust ja seal paikneb kaks lehtpuud krundi kirdepiiril, puudegrupp krundi idapiiril ja üks puu hoone tagaküljel. Planeeringuala keskosas paikneva kraavi ääres kasvab põõsastik. Ala loodetippu jääb okaspuu ja väike põõsagrupp.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Kohustusliku kaitsehaljastusena on äri- ja tootmismaa krundi elamumaaga piirnevate alale ette nähtud rajada okaspuuhekk kõrgusega vähemalt 2,0 meetrit.

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

- Olemasolev väärtuslik haljastus tuleb säilitada, Olemasolevast kõrghaljastusest peab selle käigus säilima vähemalt 60%.
- 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. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Kruntide lisahaljastamisel 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 ja tootismaa sihtotstarbega krundil kuni 50% krundi 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. Samuti tuleb üle vaadata olemasolev haljastus hoonete vahetus läheduses, hooned kahjustavad puud tuleb eemaldada.

## **PIIRDED**

Tänaväärne piire tuleb rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril. 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 naaberkruntidevaheliste piirete lahenduse kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega.

**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.

Krundisisesed parklad ja teed rajada vett läbilaskvatest materjalidest, näiteks sõelmed, tänavakivid. Kruntide täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Kõikidel kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

### **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. Elamu ja abihoonete täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

Äri- ja tootmishoone rekonstrueerimisel määratakse ehitise täpne tulepüsivusklass projekteerimise käigus vastavalt hoone kubatuurile, kasutusotstarbele, kasutatavate inimeste arvule jne.

### **5.11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

#### **Planeeritud lahendused**

Tehnovõrkude rööpvahekauguste planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 „Linnatänavad” toodud nõuetega. Planeeringul on esitatud olemasolevad ja planeeritud tehnoõrgud.

#### **VEEVARUSTUS**

Kurepesa maaüksusel ja krundil pos 2 säilib olemasolev veevarutuse lahendus, olmeveevarustus toimub Vasula ühisveetorustikust. Pos 1 olmeveevarustus on ette nähtud samuti Vasula tarbeveetorustiku baasil, selleks on krundile planeeritud tänavatorust eraldi veeühendus.

Prognoositav esialgne veetarbimine iga krundi kohta on 0,5 m<sup>3</sup>/d, kogu detailplaneeringualale kokku on ca 1,5 m<sup>3</sup>/d.

#### **KANALISATSIOON**

Kurepesa maaüksusel ja krundil pos 2 säilib olemasolev kanalisatsioonilahendus, reovesi juhitakse Vasula ühiskanalisatsioonitorustikku. Pos 1 reovesi on ette nähtud juhtida samuti isevoolsesse ühiskanalisatsioonitorustikku, selleks on krundile ette nähtud eraldi kanalisatsiooniühendus.

Prognoositav esialgne reoveehulk iga krundi kohta on 0,5 m<sup>3</sup>/d, kogu detailplaneeringualale kokku on ca 1,5 m<sup>3</sup>/d.

### SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Sademe- ja drenaaživee juhtimine ühisreoveepuhastisse suubuvasse olmekanalisatsioonitorustikku on rangelt keelatud. Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojektis. Krundidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

Olemasolevad kraavid detailplaneeringualal on ette nähtud säilitada. Kraavi juhitav sadevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001 a. määrusega nr. 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" kehtestatud nõuetele. Juhul kui krundile pos 2 kavandatakse üle 10-parkimiskoha tuleb paigaldada õlipüüdur.

### TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Olemasolev tuletõrjevõetukoht (mahutid) asuvad planeeringualast idas üle tee puurkaevu juures. Olemasolevate tuletõrje veemahutite asukoht on näidatud tehnovõrkude planeeringul. Alus EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus.

### ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu objektide elektrivarustuse kindlustamine on võimalik Vasula 15/0,4 kV alajaama baasil. Planeeringuga hõlmatud alal on olemasolev võrguühendus 3x160A Amme töökoja objektil. Kinnistul asuvad Jaotusvõrk OÜ-le kuuluvad 0,4 kV õhuliinid, millede kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit mõlemale poole liini telge. Liinide ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda. Liinirasside muutmise on võimalik, see toimub kliendi (kinnisvaraarendaja) tellimisel ja kulul. Planeeritud krundi pos 2 elektrivarustuseks on planeeritud sissesõidutee äärde kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilp. Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.

Erakruntide sisse planeeritavatele OÜ Jaotusvõrk elektriliinidele on ette nähtud servituudi seadmise vajadusega alad. Elektri tehnilised tingimused nr. 198012 on antud planeeringu lisas.

### TÄNAVAVALGUSTUS

Olemasolev tänavavalgustuslahendus Kõrveküla-Lähte teel säilib. Olemasolevate tänavavalgustusmastide asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel (vt joonis 6), täiendavate tänavavalgustusmastide paigaldamine ei ole vajalik



### SOOJAVARUSTUS

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (keelatud on maasoojuspump vertikaalse lahendusena), õli- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

### SIDEVARUSTUS

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

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

Planeeringualast kagusuunas paiknevad olemasolevad põllumajandus- ja metallitöötlemishooned. Oma kasutusspetsiifikast lähtuvalt võib põllumajandustegevus tekitada lühiajaliselt silo ja sõnniku haisu, võib esineda loomade häälitsusi jms ja metallitööstus võib tekitada müra. Samuti jääb planeeringualast kirdesse ja idasse jääv tee teenindama põllumajandushooneid ja metallitööstust ning antud teel võib esineda traktorite, veoautode jms liiklemist. Antud tegevusi ei ole kavandatud likvideerida ega ümber paigutada, millega peavad arvestama planeeritavate elamumaade elanikud.

Detailplaneeringualale on lubatud ehitada hooned, mille kasutamise otstarvetest lähtuvalt ei kaasne olulist negatiivset väliskeskkonnamõju.(alus Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus, vastu võetud 22.02.2005).

Planeeritud Pos 2 kinnistule ulatub väikeses osas Eesti looduskaitse infosüsteemi EELIS registreeritud II kategooria kaitsealuse liigi kodukakk (Strix aluco) leiukoht. Planeeringu elluviimisel ja kruntide edaspidisel kasutamise säilitada vanad õõnsustega puud. Vältida võimalusel ehitustöid ja muid linde häirida võivaid tegevusi vahemikus 1. veebruar-31. mai.

Kuna käesoleval ajal ei ole täpselt teada kavandatava tootmistegevuse spetsiifika, ei ole võimalik määrata objekte, mille projekteerimisel on vajalik viia läbi keskkonnamõjude hindamine. Keskkonnamõjude hindamise vajalikkuse määramine saab olema võimalik alles tootmishoonete projekteerimise faasis, kui on teada mastaapsus, põhimõtteline tehnoloogiline skeem, eeldatavad sisendid ja väljundid (vt täpsemalt pkt 5.4).

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. 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. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil.

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav tehnovõrkude lahendus.

### **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 miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Vajadus puudub.

### **5.15. Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide seadmise vajadused on ära toodu tabelis 5.

**Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus**

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Pos 1	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Elektriliini valdaja (AS Eesti Energia)
Pos 2	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Elektriliini valdaja (AS Eesti Energia)
Kurepesa	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus Juurdepääsu servituut Isiklik kasutusõigus	Elektriliini valdaja (AS Eesti Energia) 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:

- teealade ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamise;
- 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 kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid, piirded);
- soovitav 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 tehnoorkude kaitsevööndis, planeeritud servituudialadel ja planeeritud tee kaitsevööndis.

#### **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**

Tehnoorkude rajamine toimub koostöös tehnoorkude valdajate ja krundi omaniku vahel.

Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehituslooga ehitusprojekti alusel koos kinnistustisese haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnoorkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnoorkude 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 projekteerimismuudule 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 ettevõte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri pitsat

## 7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

20.04.2012	Keskkonnaamet	R. Uiga	lk 64
27.04.2012	EE Jaotusvõrgu OÜ arendus- ehitusosakond	T Borševitskaja	lk 20
27.04.2012	Päästeameti Lõuna Päästekeskus	P. Kaitsa	põhijoonis
27.04.2012	AS Emajõe Veevärk	K. Kõnd	lk 67

## JOONISED

---

# 1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



**PLANEERITAV ALA**