

Töövõtja: **OÜ ARKOPRO**  
**Registrikood: 11075751**  
**Aadress: Rukki 20, Tartu linn 50407**  
**Registreeringu nr: EEP000218, EEH000377, EEJ000190, EEK000067,**  
**EEO000224, EPE000059.**  
**Registreeringu kuupäev: 03.12.2004**  
**Tel 5173996**

Töö nr: **E - 1 – 2012**

**Lombi külas asuvate Mario, Maikeni, Kasteheina, Kuuse ja  
Uusallika maaüksuste ning lähiala detailplaneering**

Koostas: Reemo Timmermann

**TARTU**  
**16.05.2012**

# Sisukord

1	Detailplaneeringu koostamise lähtealus ja eesmärk.....	4
2	Arvestamisele kuuluvad varemkehtestatud planeeringud ja muud dokumendid.....	5
3	Olemasolevad geodeetilised alusplaanid.....	5
4	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
5	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
6	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	6
7	Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele.....	7
8	Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	8
9	Tee maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus.....	8
10	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
11	Ehitistevahelised kujad, tuletõrjeveri.....	9
12	Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	9
12.1	Veevarustus.....	10
12.2	Kanaliseatsioon, sademevesi ja drenaaž.....	10
12.3	Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	10
12.4	Sidevarustus.....	11
12.5	Soojavarustus.....	11
12.6	Tehnovõrkude rajamise koondtabel.....	11
13	Keskonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu.....	11
14	Servituudide vajaduse määramine.....	12
15	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
16	Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi.....	12
17	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	13
18	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	13

## Joonised

1.	Situatsiooniskeem	M 1:10000	lk 15
2.	Perspektiivne ühisveevärgi ja kanalisatsiooni liitumisskeem	M 1:15000	lk 16
3.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000	lk 17
4.	Olemasolev olukord	M 1:1000	lk 18
5.	Põhijoonis	M 1:1000	lk 19
6.	Tehnovõrkude plaan	M 1:1000	lk 20
7.	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	M 1:1000	lk 21

## LISAD

1.	Detailplaneeringu algatamise ettepanek 19.04.2011 Tiit Lehtla	lk 23
2.	Detailplaneeringu algatamise ettepanek 14.06.2011 Jaana Puur	lk 25
3.	Detailplaneeringu algatamise ettepanek 08.08.2011 Hareto Põld AS	lk 30
4.	Tartu vallavolikogu 5.10.2011.a Lombi külas asuvate Mario, Maikeni, Kasteheina ja Kuuse maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamise otsus nr 35	lk 34
5.	Tartu vallavalitsuse 7.10.2011 planeeringu algatamisest teavitamise kiri nr 7-2/1096 naabrid	lk 44
6.	Tartu vallavalitsuse 7.10.2011 planeeringu algatamisest teavitamise kiri nr 7-2/1097 omanikud	lk 46
7.	Tartu vallavalitsuse 7.10.2011 keskkonnamõtjude hindamise mitteamalgatamise teade ametlikud teadaanded	lk 47
8.	Tartu vallavalitsuse 7.10.2011 planeeringu algatamisest teavitamise kiri nr 7-2/1100 Maavalitsus	lk 49
9.	Tartu vallavalitsuse 7.10.2011 Postimehes kuulutuse avaldamise kiri nr 7-2/1101	lk 50
10.	Tartu vallavalitsuse 7.10.2011 keskkonnamõtjude hindamise mitteamalgatamise teade Keskkonnaamet	lk 52
11.	11.10.2011 Postimehe kuulutus planeeringu algatamise kohta	lk 53

12. Detailplaneeringu algatamise ettepanek 10.01.2012 Einar Reintamm	lk 54
13. Tartu vallavalitsuse 24.04.2012 planeeringu arutelu kutse nr 7-2/499	lk 57
14. Tartu vallavalitsuse 24.04.2012 Postimehes kuulutuse avaldamise kiri nr 7-2/498	lk 58
15. 25.04.2012 Postimehe kuulutus eskiislahendust tutvustava arutelu toimumise kohta	lk 59
16. OÜ Jaotusvõrk tehnilised tingimused 16.04.2012 nr 199683	lk 60
17. Planeeringu eskiislahendust tutvustava arutelu protokoll 2.05.2012	lk 62
18. Keskkonnaameti 15.05.2012 sanitaarkaitseala vähendamise kiri nr JT 7-8/12/10981-2	lk 64
19. Maavanema 26.04.2012 kooskõlastuste määramise kiri nr 9-2/1669-2	lk 67
20. Põllumajandusameti Tartu Keskus 18.06.2012 kooskõlastuse kiri nr 14-15/2042-1	lk 68
21. Keskkonnaameti 26.06.2012 kooskõlastuse kiri nr JT 6-5/14159-4	lk 69
22. Planeeringut tutvustava eskiisi arutelu protokoll 11.09.2012	lk 71
23. Tartu vallavolikogu 19.09.2012.a Lombi külas asuvate Mario, Maikeni, Kasteheina ja Kuuse maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise otsus nr 32	lk 72
24. Planeeringu vastuvõtmisest teavitamise 20.09.2012 kiri nr 7-2/1018	lk 74
25. Tartu vallavalitsuse 20.09.2012 Postimehes kuulutuse avaldamise kiri nr 7-2/1020	lk 75
26. 22.09.2012 Postimehe kuulutus planeeringu vastuvõtmise kohta	lk 76
27. Teade planeeringu avaliku väljapaneku kohta	lk 77
28. Evelin Karjuse ettepanekud planeeringu kohta 08.10.2012	lk 78
29. Üheteistkümneme isiku poolt allkirjastatud vastuväide planeeringu kohta 01.11.2012	lk 79
30. Tartu Vallavalitsuse 11.11.2012.a seisukoha korraldus nr 333 avalikul väljapanekul esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta.	lk 81
31. Tartu Vallavalitsuse 21.11.2012.a seisukoha edastamise kiri nr 7-2/1204-1 Andres Sulg	lk 85
32. Tartu Vallavalitsuse 21.11.2012.a seisukoha edastamise kiri nr 7-2/1066-1 Evelin Karjus	lk 86
33. Evelin Karjuse vastus Tartu Vallavalitsuse seisukohale 03.12.2012	lk 87
34. Avaliku arutelu protokoll 03.12.2012	lk 88
35. Freespuruga tee ehitamise hinnapakkumine 06.12.2012	lk 90
36. Purukruusaga tee ehitamise hinnapakkumine 10.12.2012	lk 91
37. Teetruubi rekonstrueerimise hinnapakkumine 11.12.2012	lk 92
38. Avaliku arutelu protokoll 11.12.2012	lk 93
39. 18.12.2012 Postimehe kuulutus planeeringu avaliku arutelu tulemuste kohta	lk 96
40. Tartu Vallavalitsuse 03.01.2013.a vastuskiri nr 7-2/14 Evelin Karjus	lk 97
41. Tee ehituse kokkulepe 12.02.2013	lk 98
42. Kuue isiku poolt allkirjastatud kiri planeeringu kohta 19.02.2013	lk 99
43. Tartu Vallavalitsuse 27.02.2013.a informatsiooni kiri nr 7-2/226 Rita Osipova	lk102
44. Tartu Vallavalitsuse 21.03.2013.a vastuskiri nr 7-2/199-1 Andres Sulg	lk103
45. Tartu Vallavalitsuse 27.03.2013.a kiri nr 7-1/6-1 Maavalitsus	lk104
46. Maavanema 19.04.2013 järelevalve teostamise kiri nr 7-5/1026-2	lk105
47. Tartu vallavalitsuse 26.02.2014 planeeringu arutelu kutse nr 7-1/121-1	lk107
48. Arutelu protokoll 10.03.2014	lk108
49. Andres Sulg planeeringu muudatuse kooskõlastus	lk111
50. Triin Nurmsalu planeeringu muudatuse kooskõlastus	lk112
51. Tartu Vallavalitsuse 03.04.2014.a kiri nr 7-1/127-1 Maavalitsus	lk113
52. Maavanema 22.04.2014 järelevalve teostamise kiri nr 7-5/1232-2	lk116
53. Tartu Vallavalitsuse 02.06.2014.a kiri nr 7-1/127-3 Maavalitsus	lk119
54. Maavanema 10.06.2014 järelevalve teostamise kiri nr 7-5/1232-4	lk121
55. Tartu vallavolikogu 18.06.2014.a Lombi külas asuvate Mario, Maikeni, Kasteheina, Kuuse ja Uusallika maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kehtestamise otsus nr 23	lk 122
56. Planeeringu kehtestamisest teavitamise 27.06.2014 kiri nr 7-1/151-1 omanikud	lk 124
57. Planeeringu kehtestamisest teavitamise 27.06.2014 kiri nr 7-1/151-2 naabrid	lk 125
58. 01.07.2014 Postimehe kuulutus planeeringu kehtestamise kohta	lk 126

# 1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavolikogu 5.10.2011.a otsusega nr 35 kinnitatud lähteülesanne. Planeeringu eesmärgiks on antud piirkonda suurel määral olemasolevat looduskeskkonda säilitava elamuala kavandamine. Mario juurdelõige ja Mario ning Maikeni ja Maikeni juurdelõige kinnistutele on üldplaneeringuga kavandatud elamuala. Kasteheina, Kuuse ja Suureallika kinnistud on üldplaneeringuga kavandatud rohevõrgustiku alaks. Tegemist on rohevõrgustikuala servaga ning sealt pole kavandatud rohekoridore, mis ühendaks omavahel rohevõrgustiku alasid, ehk alal ei toimu olulist loomade elutegevust ja liikumist. Põhjuseks võib olla see, et Tartu valla üldplaneeringuga rohevõrgustiku ala määramisel antud piirkonda jäeti arvestamata Kõrveküla-Lähte tee lähedust ning selle liikluskoormuse kasvu ning metsastatud ala väiksust, mistõttu ei ole see piirkond loomadele soodne elupaik. Detailplaneeringuala ei ole ka atraktiivne puhke- ja virgestuspiirkond, sest inimesed eelistavad puhkamiseks ja matkamiseks rohkem veekogude lähedal asuvaid hooldatud ja hästi läbipääsetavaid metsaalasid. Antud piirkond ei ole üldplaneeringuga määratud ka väärtuslike (põllumaa, taime- ja loomaliikide) ja miljööväärtuslike (kultuurilis-ajalooliste, esteetilise jms) piirkondade hulka. Planeeringuga kavandatava ehitustegevuse teostamisel on eesmärgiks rajada looduslähedastele inimestele kompaktsed elualad kus hoonestatav pind moodustab krundi pinnast väga väikse osa ja ülejäänud osas säilitatakse olemasolev looduskeskkond. Rohevõrgustiku ala vähendamine ei mõjuta ülejäänud rohevõrgustiku toimimist.

Käesoleva planeeringuga tehaksegi ettepanek Tartu valla üldplaneeringu osaliseks muutmiseks. Üldplaneeringusse sisse viia järgnevad muudatused:

1. Üldplaneeringu maakasutuskaardil värvida kogu käesoleva planeeringuga planeeritav ala kollaseks ja määrata juhtfunktsiooniks elamumaa
2. Eemaldada alalt rohevõrgustiku ja maaparandusobjekti tähistus.

Käesoleva planeeringuga püütakse siiski võimalikult suures ulatuses säilitada looduslike alade senist osakaalu ja ökoloogilise infrastruktuuri toimimist, selleks on Kasteheina, Kuuse ja Suureallika kinnistutele kavandatud võimalikult suured krundid ja planeeringuga on lubatud piirata ainult kompaktsed õuealad.

Käesoleva planeeringuga jagatakse 28,8ha planeeringuala 29-ks elamumaa krundiks, 1-ks üldkasutatava maa krundiks ja 5-ks transpordimaa krundiks ning 2-ks tootmismaa krundiks puurkaevude tarvis. Planeeringuga on määratud ehitusõigused elamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus kruntide haljastatuse, heakorra, juurdelõigete ning tehnovõrkudega varustatuse osas.

Planeeritava ala kruntide andmed:

- nimi- **Mario juurdelõige** (katastriüksus nr 79403:002:1487);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 18262m<sup>2</sup>;
- nimi- **Mario** maaüksus (katastriüksus nr 79403:002:0313);
- omanik- Jaana Puur;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 2,8ha;
- nimi- **Maikeni** maaüksus (katastriüksus nr 79403:002:0323);
- omanik- Jaana Puur;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 5,2ha;
- nimi- **Maikeni juurdelõige** (katastriüksus nr 79403:002:1484);
- omanik- Jaana Puur;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 9185m<sup>2</sup>;
- nimi- **Kasteheina** maaüksus (katastriüksus nr 79403:002:0372);
- omanik- AS Hareto Põld;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 5,6ha;
- nimi- **Kuuse** maaüksus (katastriüksus nr 79403:002:1513);
- omanik- Tiit Lehtla;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 6,96ha.

- nimi- **Uusallika** maaüksus (katastriüksus nr 79403:002:1138);
- omanik- Einar Reintam;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 16,38ha. ( jagatud 2013 .a)  
Planeeringu menetluse ajal jagati Uusallika maaüksus (katastriüksus nr 79403:002:1138) kaheks eraldi kinnistuks:
  1. **Vaheallika** (katastriüksus nr 79403:002:1613), omanik- Einar Reintam, maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa, pindala- 11,35ha.
  2. **Suureallika** (katastriüksus nr 79403:002:1614), omanik- Argo Auri, maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa, pindala- 5,03ha.  
Planeeringus osaleb ainult Suureallika kinnistu (katastriüksus nr 79403:002:1614)
- Lisaks jäävad planeeringualasse külgnevate teede maa-alad.

## 2 Arvestamisele kuuluvad varemkehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

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

## 3 Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina kasutati Geodeesia OÜ poolt 15.12.2011 koostatud töö nr GE-353 ja Maainsener OÜ poolt 2012.a märtsis koostatud töö nr GEO 3834 geodeetilisi alusplaanid täpsusastmega M 1:500.

## 4 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Lombi külas ~ 2km kaugusel Kõrveküla alevikust ja 7km kaugusel Tartu linna piirist. Planeeringuala hõlmab seitset kinnistut ning nendega piirnevaid teid ja kraave. Planeeringuala piirneb põhjaküljest olemasolevate elamukruntidega ja teistest külgedest maatulundusmaa kinnistutega. Planeeringuala kirde nurgas asub Kõrveküla peakraav ja Pähklime kinnistut läbiv eesvoolu kraav, mille ehituskeeluvöönd on 25m ja piiranguvöönd 50m kraavi teljest. Planeeringuala piirneb põhjast Vaheallika (11,35ha) maatulundusmaa kinnistuga ning Tuuleallika (1,0ha), Mäeallika (0,66 ha), Allika (0,66ha), Kaseallika (0,65ha), Ojaallika (0,71ha) elamumaa kinnistutega. Idast piirneb Pähklime (10,1ha) ja Aida (45,5ha) maatulundusmaa kinnistutega. Läänest piirneb Uusallika (30,05ha) ja Vara metskond 47 (47,6ha) ning Metsaveere (9,22ha) maatulundusmaa kinnistutega. Lõunast piirneb Kõivu (6,97ha) maatulundusmaa kinnistuga. Käesoleval ajal on detailplaneeringuala hoonestamata ja maa-ala kasutatakse osaliselt põllumaana, kuid suur osa alast on võsastunud. Põllumaaosas veerežiimi parandamiseks on rajatud kraavid ja drenaažisüsteem. Planeeringualal 30-40cm huumuse kihi all on peamiselt liivsavi pinnas. Kasteheina ja Kuuse kinnistut läbiv kraav on samuti eesvoolu kraav, mille ehituskeeluvöönd on 25m ja piiranguvöönd 50m kraavi teljest. Kuna planeeringuga kavandatakse kruntide sihtotstarbe muutmist, siis maaparandusseaduse § 48 lg 5 alusel loetakse maaparandussüsteemi kasutusotstarve sellel kinnisasjal lõppenuks ning määratud ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd enam ei kehti. Planeeringuala läbib 15kV maakaabelliini, mille kaitsevöönd on 1m kummalegi poole kaabli teljest. Suureallika kinnistul asub ka 0,4 kV maakaabelliin, mis kulgeb 15kV kaabli kõrval. Maapinna absoluutkõrguste vahemik on 46,70-58,29m (kõrgused Balti BK 77 süsteemis). Maapind on valdavalt kaldega itta, peakraavi suunas.

## 5 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Alale on juurdepääs kirdest mööda ~4m laiust kruusakattega kohalikku teed, mis on kahe-suunalise liikluskorraldusega. Jalakäijad kasutavad liiklemiseks sõidutee ääri, kuna kõnniteed puuduvad. Piirkonnale on iseloomulik hajaasustus (hajaküla asustusstruktuur). Kontaktvööndis esinevad valdavalt kuni 2-korruselised viilkatusega kivist/puitlaudisega eluhooned koos mitmete

kõrvalhoonetega. Kruntide struktuur on iseloomulik hajaasustusele, kindlad ehitusjooned puuduvad. Eluhoonetega kinnistute (sihtotstarbed: väikeelamumaa ja maatulundusmaa) pindalad jäävad vahemikku 0,5- 1,0ha, kus toimub osaliselt ka põllumajandustegevus. Maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, mis on kasutusel põllumaadena, on valdavalt ebamäärase kujuga ning pindalade vahemik jääb

vahemikku 2,37-47,6ha. Planeeringualast lääne suunas on kehtestatud Vasula järve põhjapiirkonna ja lähiala detailplaneering, mille järgi luuakse elamupiirkond 60 elamumaa krundile. Tartu valla üldplaneeringuga on planeeringuala lõuna- ja loodeosa rohevõrgustiku ala. Planeeringuala põhjapoolse osa maakasutuseks on Tartu valla üldplaneeringus määratud elamumaa.

Antud planeeringulahendus sobib olemasolevasse keskkonda, kuna piirkonnas on olemasolevad kohalikud teed ja on näha, et Kõrveküla aleviku elamualad laienevad selles suunas. Planeeringuala funktsionaalsuse tagab ka Kõrveküla aleviku lähedus, kus on olemas haridusasutused, kauplus, vallavalitsus, raamatukogu, postipunkt, tankla jmt.

## 6 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala, pindalaga 28,8ha jagatakse järgmiselt (vt põhijoonis leht 5):

- 29-ks elamumaa krundiks;
- 5-ks transpordimaa krundiks;
- 2-ks tootmismaa krundiks;
- 1-ks üldkasutatava maa krundiks.

Elamumaa krundi suurused on vahemikus 5000 m<sup>2</sup> kuni 50300m<sup>2</sup>.

**Mario juurdelõige** (katastriüksus nr 79403:002:1487) pindalaga- 18262m<sup>2</sup>,

**Mario** (katastriüksus nr 79403:002:0313) pindalaga- 2,8ha,

**Maikeni** (katastriüksus nr 79403:002:0323) pindalaga- 5,2ha,

**Maikeni juurdelõige** (katastriüksus nr 79403:002:1484) pindalaga- 9185m<sup>2</sup> kinnistutest moodustatakse 16 elamumaa krunti, 3 transpordimaa krunti, 1 tootmismaa krunt puurkaevu tarbeks ja 1 krunt (pos 1) üldkasutatava maa krunt. Kruntide positsioonid on vahemikus (pos1 kuni pos20).

**Kasteheina** (katastriüksus nr 79403:002:0372) pindalaga- 5,6ha kinnistust moodustatakse 9 elamumaa krunti, 2 transpordimaa krunti, 1 tootmismaa krunt puurkaevu tarbeks. Kruntide positsioonid on vahemikus (pos21 kuni pos32).

**Kuuse** (katastriüksus nr 79403:002:1513) pindalaga- 6,96ha kinnistust moodustatakse 3 elamumaa krunti. Kruntide positsioonid on vahemikus (pos33 kuni pos35).

**Suureallika** (katastriüksus nr 79403:002:1138) pindalaga- 5,03 ha kinnistust moodustatakse 1 elamumaa (pos 36).

# 7 Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitusõiguse tabel nr 1

Pos nr	Kruundi planeeritud suurus (m2)	Lubatud ehitise kasutamise ohtsure	Maksimaalne hoonetaalune pindala (m2)	Maksimaalne korruselisus/ Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Hoonete suurim lubatud arv krunnil	Maa sihtotstarve ja osakaalu %	Minimaalne tulepüsvikuklass	Parkimiskohade arv normatiivne/ planeeritud	Katuse kalle/ harja suund	Katuselõu nõuded	Välisviimistluse nõuded	Piirete kujundustingimused
1	4942	-	-	-	-	Üldkasutatava maa (017; Cn);-100%	-	-	-	-	-	-
2	5037	-	-	-	-	Transpordimaa (007; L)-100%	-	-	-	-	-	-
3	6745	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
4	5362	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
5	5568	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
6	5458	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
7	5000	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
8	5032	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
9	5240	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
10	5241	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
11	5244	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
12	5230	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
13	3153	-	-	-	-	Transpordimaa (007; L)-100%	-	-	-	-	-	-
14	6056	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
15	5897	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
16	489	kaevu maja	9	abihooned 1k/ 5,0m	1	Tuuletõrjemaa (003; T)-100%	TP-3	-	15°/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	-
17	5551	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
18	5391	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
19	5932	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
20	7839	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
21	2804	-	-	-	-	Transpordimaa (007; L)-100%	-	-	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	-	-	-
22	5584	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
23	6010	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
24	5225	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
25	6091	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
26	3578	-	-	-	-	Transpordimaa (007; L)-100%	-	-	-	-	-	-
27	5945	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
28	5716	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
29	460	kaevu maja	9	abihooned 1k/ 5,0m	1	Tuuletõrjemaa (003; T)-100%	TP-3	-	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	-
30	6207	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
31	6110	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
32	7081	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
33	24539	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
34	22524	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
35	22515	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
36	50300	ühiselamu, abihooned	500	ühiselamu 2k/ 8,5m abihooned 1k/ 8,5m	3	Elanuramaa (001; E)-100%	TP-3	2-3/2	15-45 °/paralleelne või risti tänavaga	kiivi, plekk, bituumenkatel	kiivi, klaas, puu, krohv	puitlaed h=1,5m
37	113500	-	-	-	-	Maatundustarve (011; M)-100%	-	-	-	-	-	-
38	2809	-	-	-	-	Transpordimaa (007; L)-100%	-	-	-	-	-	-

Projekteeritavad hooned peavad sobima omavahel ja arhitektuurse lahenduse poolest esinevate hoonetega ning järgima ümbritsevate hoonete arhitektuurseid suundumusi. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.

Planeeritavate kruntide ehitiste kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on:

11101- üksikelamu;

12744- elamu, kooli vms abihoone

Peamised arhitektuurinõuded on ära toodud ehitusõiguse tabelis nr 1. Täpsustavad nõuded on järgmised:

- Lubatud katusetüübid on viilkatus, kelpkatus ja kaldkatus
- Lubatud katusekatte toonid- must, tumehall, pruun, tumepunane
- Hoonete ühekorruselistel osadel nt garaaži peal on lubatud ka alla 15° katusekallet.
- Ühekorruseliste või katusekorrusega abihoonete puhul on lubatud kasutada ka välisvooderduseta palki.
- Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.
- +/- 0.00 sidumine sõltub planeeritavast maapinnast ning soklikõrgusest, mis jääb vahemikku 0,3-0,5m

Hoonete värvilahendus lahendatakse ehitusprojekti. Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud võimalik hoonestatav ala, mille piires võib uushoonestust rajada vastavalt krundi ehitusõigusele.

## 8 Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Väljapoole hoonestusala on ehitiste püstitamine keelatud. Väljapoole hoonestusala on lubatud ehitada rajatisi (sh. parklad) ja istutada puid. Kavandatud hoonestusalad on seotud krundipiiridega. Hoonestusala paikneb krundipiiridest minimaalselt 4m kaugusel ning vallateega piirnevatel kruntidel alates teekaitsevööndist, mis on 20m äärmise sõiduraja teljest.

## 9 Tee maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on tagatud juurdepääsud vallale kuuluvalt Allika teelt. Käesoleva planeeringuga kavandatakse ka Allika tee laienduse tarbeks transpordimaa krunt (pos 38), sinna kavandatakse ka mahasõidud ning elektri maakaablid ja torustikud. Allika tee sõidutee osa laiendatakse kuni 4,6 meetrini ja teepeenar laiuseni 0,7m ning ühte serva rajatakse kuni 2m laiune kraav (ristprofiil vt tehnoorkude joonis lõige C-C ). Allika tee 800m pikkune lõik Vasula tee L3 mahasõidust kuni Allika-Muriküla tee ristmikuni laiendatakse lähtuvalt lõikest C-C. Laiendamise käigus lammutatakse vana trupp ja rajatakse uus, seejärel tee alus korrastatakse, pinnatakse ja kaetakse 10 cm paksuse freespurust kattega. Tööde teostamisel ja kvaliteedi tagamisel juhendatakse Maanteeameti peadirektori 12.12.2007. a käskkirjaga nr 255 kinnitatud kergkatete ehitamise juhendist. Ka vallale kuuluv Allika-Muriküla tee korrastatakse ja tagatakse sõidutee laius 4,6m. Allika tee laiendatakse ja kaetakse freespuruga 2014 aasta lõpuks ja pinnatakse freespuru või killustikuga 2015 a esimesel poolel. Käesoleva planeeringuga tehakse ka ettepanek eelpool mainitud lõigus piirata kiirus 30 km/h ja paigaldada teetööde käigus ka vastavad liiklusmärgid.

Planeeringualale on planeeritud kolm teekoridori miinimumlaiusega 12m, kuhu on planeeritud 4,6m laiused kruusakattega teed ja ühel pool teed sademevete kraav ning teisepool 2m haljasriba. Tee lõppu on planeeritud 15m läbimõõduga plats ümberpööramise tagamiseks. Planeeringualale kavandatavad teed teenindavad maksimaalselt 9 kinnistut ning seetõttu pole kõnniteid planeeritud ja jalakäijad liiklevad sõidutee servas, samas on tulevikus võimalik 2m laiuse haljasala asemele rajada kõnnitee. Kõigi transpordimaade ja selle elementide planeerimisel on arvestatud Eesti Standardit EVS 482:2003. Tänavate ristprofiilid, planeeringuala ja selle lähiala liikluskorraldus on näidatud tehnoorkude joonisel (leht 6). Kavandatavate teede ja tänavate ristprofiili elementide laiused, kõrgusarvud ja lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus. Parkimine on lahendatud krundisisiselt, planeeritud on õuealale parkimiskohad vähemalt kahele autole. Parkimiskohtade arvutamisel on aluseks



EVS 843:2003 parkimismormatiiv äärelinnas. Kruntidele orienteeruvad ligipääsud on planeeringuga määratud, kuid täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Tehnovõrgud planeeritakse sõidutee, kõnnitee ja haljasalade alla (leht 6). Planeeringu eesmärgiks on säilitada võimalikult looduslik keskkond, seetõttu ei kavandata alale ka tänavavalgustust. Planeeringuala teed on planeeritud avaliku kasutusega teeks Teeseaduses sätestatud korra alusel. Planeeringualale kavandatava liiklusmaa koos vajalike tehnovõrkudega ehitab välja maa omanik.

## 10 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritav ala on valdavalt võsastunud, kuid osaliselt kasutusel heinamaana. Võsastunud ala esineb maa-ala põhja- ja idaosas, kus valdavateks puuliikideks on noored kuused, kased ja lepad. Planeeringuga on lubatud suures osas olemasolev võsa likvideerida, kuid suures osas tuleks säilitada olemasolevad okaspuud ja kased. Edasise projekteerimise käigus lahendatakse väärtuslike säilitatavate puude täpsemad asukohad. Tänava haljasalale on planeeritud ainult madalhaljastus (muru). Haljastus projekteeritakse igale krundile individuaalselt, kus määratakse säilitatavate puude ning uusistutuse täpne asukoht, liigiline koosseis, heitleheliste ja igihaljaste puude ja põõsaste osakaal. Käesoleva planeeringuga on lubatud piirdeaiaga piirata vaid kompaktset õueala kuni 1300m<sup>2</sup> ulatuses krundi pindalast. Piirded võivad olla vaid puidust kuni 1,5m kõrgused. Lubatud on õueala piirata ka hekiga. Piirdeid ja kõrghaljastust ei või rajada tehnovõrkude kaitsetsoonidesse ning kraavide äärde. Kraavidele peab jääma 5m laiune piirdeta maa kraavi edaspidiseks hooldamiseks. Vertikaalplaneerimine näeb ette juhtida sademeveed hoonest eemale, kindlustades vee mittevalgumise kõrvalkruntidele. transpordimaadel on sademevee kogumiseks planeeritud kraavid, mis suubuvad peakraavi.

## 11 Ehitistevahelised kujad, tuletõrjevesi

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr.315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Tartu valla ehitismäärusega. Minimaalne hoonetevaheline kuja naaberkiinnistul paiknevate hoonetega peab olema 8m. Planeeritud hoonete vähimaks tuleohutusklassiks on TP3. Tuletõrjevee tarbeks on planeeringuala kirdeosas Kõrveküla peakraav. Peakraavis on aastaringselt vett ning tuletõrjeautoga on tagatud ka aastaringe juurdepääs. Peakraavi suubub planeeringualalt veel mitu kraavi, mida süvendatakse, et oleks aastaringselt tagatud tuletõrjevesi 36m<sup>3</sup>. Tuletõrjeveevõtukohtade asukohad on näidatud põhijoonisel ja tehnovõrkude joonisel arvestatuna 200m mööda teed iga krundini. Kruntidele positsiooniga nr 32-36 on planeeritud tuletõrjeveevõtu tiigid ainult enda kinnistu tarbeks. Ka nendele tiikidele peab olema tagatud aastaringselt 36m<sup>3</sup> vee kättesaamine võimalus ja tuletõrjeauto juurdepääs. Tuletõrje veevõtukohtade juurde rajada tuletõrjeveevõtukaevud.

## 12 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringualal puuduvad vee-, kanalisatsiooni-, sademevee- ja sidetorustikud. Planeeringuala lääne servas asuvad drenaažtorustikud ja ala läbib ka 15kV ja 0,4kV elektri maakaablid. Kõigile hoonestatavatele kruntidele on planeeritud vee-, reovee- ja elektriühendus. Heitveed juhitakse igal kinnistul paiknevasse lokaalsesse imbsüsteemi. Planeeringuga on ära näidatud tänavatel kulgevate tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine. Krundisisesed ühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Ala planeerides on kõik tehnovõrgud kavandatud maa-alustena teede või haljasalade alla.

Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada. Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus tänavavõrgus on toodud tehnovõrkude joonisel (leht 6). Kinnistutele, mida tehnovõrgud läbivad, tuleb seada servituudid.

### 12.1 Veevarustus

Veevarustuse tagamiseks on planeeritud 4 puurkaevu (pos 16, 29, 34 ja 36). Puurkaevude sanitaarkaitseala on detailplaneeringuga määratud 10m puurkaevust vastavalt Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni juhataja 15.05.2012 korraldusele nr JT1-15/12/3121. Sanitaarkaitseala ulatuses ei ole lubatud tegevused, mis võivad ohustada põhjavee kvaliteeti või veehaarderajatisi. Arvutuslik vee tootlikkus on maksimaalselt 8m<sup>3</sup>/d ühe puurkaevu kohta. Veetorustikud on planeeritud sõidutee alla ja haljasalade alla. Positsioonil nr 34 asuv puurkaev teenindab ka positsioone 33 ja 35, nende kinnistute ühendustorudele seatakse servituud. Planeeringualal on lahendatud võimalik perspektiivne ÜVK liitumisühendus, mis ühendatakse Kõrveküla aleviku Kooli tn torustikega.

### 12.2 Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž

Kanalisatsioon on igale krundile kavandatud lokaalsete imbsüsteemidega, mille asukohad on ära näidatud tehnovõrkude joonisel. Imbsüsteemi kuja 10m ja sellele alale hoonete rajamine on reguleeritud Keskkonnaministri 16.05.2001 määruse nr 171 § 3 ja § 6 lg 1 p 1.

Iga elamukrundi arvutuslik heitvee hulk on 0,5m<sup>3</sup>/d. Praeguste Suureallika, Mario ja Maikeni ning Mario- ja Maikeni juurdelõike kinnistutel on pinnaseveetase ~ 1,4m olemasolevast maapinnast. Kasteheina ja Kuuse kinnistute idapoolses servas on pinnaseveetase ~ 1,0m sügavusel olemasolevast maapinnast. Imbsüsteemid tuleb rajada pinnaseveetasemest kõrgemale. Planeeringualal on lahendatud võimalik perspektiivne ÜVK iseoolne kanalisatsioonitorustik, mis ühendatakse Kõrveküla aleviku Kooli tn torustikega. Sademevesi on lahendatud tee äärde planeeritud kraavidega, mis suubuvad peakraavi. Krundisisesed sademeveed ei tohi valguda kõrvalkrundile. Drenaažitorustikku on keelatud juhtida krundilt ja tänavalt kogutud sademevett. Vältimaks liigveega üleujutusohu, tuleb iga krundi hoonestuse projekteerimisel arvestada olemasoleva drenaažitorustikuga ning säilitada drenaažikollektorid ja kaevud. Kui drenaažitorustikud satuvad hoonete alla, siis tuleb toru mõlemad otsad uuesti ühendada ümber hoone, et säilitada torustiku toimimine ning vältimaks ehitise kahjustamist.

### 12.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud OÜ Jaotusvõrk tehnilistest tingimustest nr. 199683. Detailplaneeringu alale transpordimaale on kavandatud kaks komplektalajaama, mis on kavandatud positsioonile nr 2 ja 21, nende teenindamiseks on jätetud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Planeeringualal asub Jaotusvõrgule kuuluv 15 kV kaabelliin, erakruntide sisse jäävale kaabliosale on määratud servituudialad. Sõidutee ja kruntide vahele on planeeringuga kavandatud haljasribad, kuhu on planeeritud elektrikaablid, haru- ja liitumiskilbid, mis võimaldavad vajadusel ilma kõvakattega pindasid ja kruntide piirdeaedasid rikkumata teostada kaablite remonditöid. Jõukaablite kaitsetsoonidesse ( 1,0 m kaablist mõlemale poole) ei ole planeeritud teisi kommunikatsioone. Objektide liitumiskilbid on planeeritud kahe kinnistu piirile, et oleks üks liitumiskilp mitme kinnistu kohta. Liitumiskilbid asuvad transpordimaal ja alati vabalt teenindatavad (vastavalt Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Kaablikappide ja liitumiskilpide elektritoited on ette nähtud 0,4kV maakaablitega ehitatavatest komplektalajaamadest. Elektritoide liitumiskilpidest hoonete peajaotuskeskustesse on ette nähtud maakaablitega. Maakaabli täpsem kulgemine lahendatakse eraldi projektiga. Tänavavalgustust planeeringualale ei kavandata. Krundisene valgustus lahendatakse ehitusprojekti koosseisus.

## 12.4 Sidevarustus

Telekommunikatsioonivõrku planeerimisalale ei kavandata. Sideühendus on kavandatud mobiilselt.

## 12.5 Soojavarustus

Planeeritud on lokaalne kütmine elektriga, soojuspumpadega, tahke- või vedelkütusega.

## 12.6 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringu joonisel (leht 6). Tehnovõrkude ligikaudsed pikkused tänavavõrgus ja kohalikul on esitatud tabelis nr 2.

Tabel 2. Tehnovõrkude koondtabel

<b>Tehnovõrguliin</b>	<b>Planeeringu algatamise eelne</b>	<b>Planeeringujärgne</b>
15 kV kaabelliin	1093m	1093m
0,4 kV kaabelliin	296m	296m
15 kV kaabelliin	-	303m
0,4 kV kaabelliin	-	1830m
Veetorustik (Mario, Maikeni)	-	974m
Veetorustik (Kasteheina)	-	358m
Veetorustik (Kuuse)	-	230m

## 13 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Kasteheina, Kuuse ja Suureallika kinnistud on Tartu valla üldplaneeringuga kavandatud rohevõrgustiku alaks. Käesoleva planeeringuga püütakse siiski võimalikult suures ulatuses säilitada looduslike alade senist osakaalu ja ökoloogilise infrastruktuuri toimimist, selleks on Kasteheina, Kuuse ja Suureallika kinnistutele kavandatud võimalikult suured krundid ja planeeringuga on lubatud piirata ainult kompaktsed õuealad. Planeeringuala ei asu loodushoiu objekti kaitsval alal, samuti on põhjavesi hästi kaitstud. Planeeringualal ei asu olulise väärtusega metsamaad. Eelpool loetletust järeldades, ei asu planeeringualal ega lähipiirkonnas palju objekte, mille olukorda võiks planeeringuala tegevusega halvendada. Oluline on kruntide arendustegevuse käigus vältida peakraavi reostumist ning selle vältimiseks rakendada vastavaid meetmeid. Kruntidele üle 1 ha suuruse tiigi rajamiseks tuleb lisaks omavalitsuse ehitusloale või kirjalikule nõusolekule taotleda ka vee erikasutusluba (veeseadus § 8 lg 2 p 6). Planeeringuala ida servas 20m ulatuses tuleb säilitada kõrghaljastus või teostada uusistutus, et tekiks puhvertsoon Idapool asuvate põlismetsade ette (vt illustreeriv joonis leht 7). Jäätmemajandus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele, eelkõige Jäätmeseadusele ja Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

## 14 Servituudide vajaduse määramine

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
33-37	Isiklik kasutusõigus	elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektri maakaabelliini
pos 34	Isiklik kasutusõigus	Pos 33 ja pos 35 kinnistu omanikud	Isiklik kasutusõigus annab pos 33 ja pos 35 kinnistu omanikele õiguse saada pos 34 asuvast puurkaevust vett servituudialal asuva torustiku kaudu.

## 15 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringuala kuritegevuse riske vähendavad tingimused on koostatud Eesti standard EVS 809-1:2002 alusel, mille kohaselt on planeeringuala piirkonna tüüpideks elamuala. Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus, pimedate ja varjuliste alade vältimine;
- konkreetselt ja selgelt eristuvad juurdepääsud piirkonnale;
- tagumiste juurdepääsude vältimine krundile ja hoonetele;
- piirete rajamine õuealale;
- korrashoid, sh üldkasutatava maa korrashoid ja selge kujundus;
- eraautode parkimine vahetult elamute ees krundil;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

## 16 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vastavalt veeseadus §29 lg 2 p 2 on tiikidele määratud veekaitsevöönd 10 m. Veekaitsevööndis on keelatud majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine heina niitmine ja roo lõikamine. Keelatud on ka väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal. Veel on keelatud maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine ning puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel.

Tabel 4. Planeeringuala kitsendused ja nende ulatus.

Pos nr	Kitsendus	Kitsenduse ulatus	Seadusandlik viide
Pos 1, 2, 4 ja 8	Kõrveküla peakraav	Ehituskeeluala 25m Veekaitsevöönd 50m	Peakraav kuni 25km <sup>2</sup> valgalaga maaparandussüsteemi eesvoolul 25m, Looduskaitse seadus
Pos 1,8,14,18-23, 33-36	Tee kaitsevöönd	Äärmise sõiduraja teljest 20m	Teeseadus

## 17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone sademevete juhtimise põhimõtted. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

## 18 Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Enne projekteerimise asumist peab teostama geoloogilised uurimustööd selgitamaks välja hoonetele sobivaim asukoht ja konstruktsioonilahendus ning immutustorude paigalduskõrgus oleks ülevalpool pinnaseveetaset. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (sh. registreeritud majandustegevuse registris). Krundi hoonestusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Planeeritavale maa-alale kavandatava liiklusmaa koos vajalike tehnovõrkudega ehitab välja arendaja koostöös tehnovõrgu valdajatega. Kruntidele, millele juurdepääs on juba tagatud (pos. 8, 14, 18, 19, 20, 33, 34, 35, 36), võib taotleda hoonete rajamiseks ehitusloa ja alustada hoonestamisega. Kinnistutele, mille juurdepääsuks on planeeringuga kavandatud uued teed, võib ehitusloa taotleda peale Allika tee laiendamist ja freespuruga katmist ning planeeringualasistest juurdepääsuteede ja torustike rajamist. Kohalik omavalitsus laiendab vastavalt sõlmitud kokkuleppele Allika tee 800m pikkuse lõigu Vasula tee mahasõidust kuni Allika-Muriküla ristmikuni ja katab selle freespurust kattega ning korrastab Allika-Muriküla tee kuni planeeringuala lõunapoolse servani 2014. aasta lõpuks ja pinnatakse freespuru või killustikuga 2015 a esimesel poolel. Kogu käesoleva planeeringu võib täies ulatuses realiseerida ja hoonetele kasutuslube väljastada peale eelpool mainitud Allika tee 800m pikkuse lõigu laiendamist ja freespuruga katmist ning pindamist.