

TARTU VALLAVALITSUS



Kõrveküla alevikus asuvate Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 kruntide ja lähiala detailplaneering

Vallavanem:
Aivar Soop

Koostaja:
Egle Klaassen
Vallaarhitekt

jaanuar 2012

PLANEERINGU KOOSSEIS

Seletuskiri

1. Ülesande koostamise alus	4
2. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	4
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	5
4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	5
4.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
4.2. Olemasoleva olukorra analüüs	6
4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
4.4. Kruntide ehitusõigus	7
4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
4.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine	9
4.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
4.9. Ehitistevahelised kujad	10
4.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
4.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	12
4.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	12
4.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	12
4.14. Servituutide vajaduse määramine	12
4.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	12
4.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	13
4.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	13
4.18. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	13
4.19. Koostöö detailplaneeringu koostamisel	13

Joonised

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10 000
2. Kontaktvöönd M 1: 2000
3. Olemasolev olukord M 1:1000
4. Põhijoonis koos tehnovõrkude lahendusega M 1:500
5. Maakasutus M 1:1000
6. Illustratsioon M 1:1000

LISAD

1. Tartu Vallavalitsuse 30.11.2011.a korraldus nr 397 Kõrveküla alevikus asuvate Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 kruntide ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta
lk 23-25
2. väljavõte ajalehest Postimees 5.12.2011 lk 26
3. Detailplaneeringu algatamise taotlus lk 27-30
4. kiri Tartu maavalitsusele 2.12.2011 nr 7-2/1273 lk 31
5. kiri planeeringuala kinnistute omanikele 2.12.2011 nr 7-2/1275
lk 32
6. Kiri planeeringuala naaberkinnistute omanikele 2.12.2011 nr 7-2/1276
lk 33-34
7. AS Termox kooskõlastus nr 71, 31.01.2012 lk 35-36
8. AS Elion Ettevõtted koostöö lk 37
9. Keskkonnaameti 5.03.2012.a kiri lk 38-39
10. Põllumajandusameti 16.03.2012.a kiri lk 40
11. Tartu Vallavalitsuse 4.04.2012.a korraldus nr 112 Kõrveküla alevikus asuvate Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 kruntide ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise kohta
lk 41-42
12. Väljavõte ajalehest Postimees 10.04.2012 lk 43
13. kiri planeeringuala kinnistute omanikele 5.04.2012 nr 7-2/427 lk 44
14. Tartu Vallavalitsuse 16.05.2012.a korraldus nr 159 Kõrveküla alevikus asuvate Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 kruntide ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise kohta
lk 45
15. Väljavõte ajalehest Postimees 21.05.2012 lk 46
16. kiri planeeringuala kinnistute omanikele 17.05.2012 nr 7-2/599 lk 47

1. Ülesande koostamise alus

Tartu Vallavalitsuse 30.11.2011.a korraldus nr 397 Kõrveküla alevikus asuvate Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 kruntide ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta. Ago Niidumaa ja Lembit Niidumaa esitasid 28.11.2011.a detailplaneeringu algatamise taotluse Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 elamumaa kruntide ja Kõrveoja tänava ning Tuleviku tee kruntide osas, sooviga laiendada elamumaa sihtotstarbega kruntide osa transpordimaa (Tuleviku tee) sihtotatrbega krundi arvelt.

2. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7 ja 8 elamumaa sihtotatarbega kruntide piiride muutmine seoses Murisoo peakraavi äärse transpordimaa krundi vajaduse kadumisega ja Kõrveoja tn 7 krundi piiride korrigeerimine seoses tänava tupikuosa ümberplaneerimisega. Planeeritava ala pindala on ca 1,4 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Kõrveoja tn 2** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:1529);
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa;
- omanik- Lembit Niidumaa ja Luule Niidumaa;
- pindala- 1790 m²;
- nimi- **Kõrveoja tn 4** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:1528);
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa;
- omanik- Lembit Niidumaa ja Luule Niidumaa;
- pindala- 1214 m²;
- nimi- **Kõrveoja tn 6** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:1527);
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa;
- omanik- Lembit Niidumaa ja Luule Niidumaa;
- pindala- 1214 m²;
- nimi- **Kõrveoja tn 7** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:1176);
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa;
- omanik- Ago Niidumaa;
- pindala- 1468 m²;
- nimi- **Kõrveoja tn 8** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:1526);
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa;
- omanik- Lembit Niidumaa ja Luule Niidumaa;
- pindala- 1215 m²;
- nimi- **Kõrveoja tänav L1** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:1293);
- maakasutuse sihtotstarve- transpordimaa;
- omanik- Lembit Niidumaa;
- pindala- 166 m²;
- nimi- **Kõrveoja tänav L2** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:1175);
- maakasutuse sihtotstarve- transpordimaa;
- omanik- Ago Niidumaa, Lembit Niidumaa, Luule Niidumaa;
- pindala- 1965 m²;
- nimi- **Kõrveoja tänav L3** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:1531);
- maakasutuse sihtotstarve- transpordimaa;
- omanik- Lembit Niidumaa, Luule Niidumaa;
- pindala- 238 m²;

Kõrveküla alevikus asuvate Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 kruntide ja lähiala detailplaneering

- nimi- **Tuleviku tee** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:1530);
- maakasutuse sihtotstarve- transpordimaa;
- omanik- Lembit Niidumaa, Luule Niidumaa;
- pindala- 4606 m².

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla üldplaneering;
- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneering;
- Kõrveoja maaüksuse ja lähiala detailplaneering .

Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub nimetatud detailplaneering planeeringuala kattuvus osas kehtetuks.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Geodeetiline alusplaan M 1:500 koostatud jaanuaris 2004, töö nr I-100, OÜ Brom Maa-mõõtmine poolt (litsents nr. EG - 10009077-001 04. 04. 2003.a.) poolt, kaasajastatud 22.august 2006.a. ja september 2008. Koordinaadid L-EST süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

4.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Kõrveküla alevikus ca 3,0 km kaugusel Tartu linna piirist.

Planeeringuala vahetusse lähedusse (0,3 km) jääb Tartu-Kõrveküla maantee, Tartu - Jõgeva – Aravete maantee kauguseks planeeringualast on 3,2 km. Nimetatud teed ning planeeringualast ca 0,2 km kaugusele kagusuunas jääv Jõhvi-Tartu-Valga maantee on põhilised ühendusteel Kõrveküla ja Tartu linna vahel.

Juurdepääs planeeringualale on senini toimunud kirdest Kõrveküla kauplusega külgnevalt teelt, mis on ühenduseks Jõhvi-Tartu-Valga maanteega.

Lähim kauplus asub planeeringualast ca 100 m kaugusel, kooli ja lasteaiani on mööda teed ca 0,6 km, vallamajani jääb ca 0,3 km ja lähim bussipeatus on Kõrveküla kaupluse ees.

Juurdepääsud kruntidele, samuti kontaktvööndi kinnistute maakasutuse sihtotstarbed jm kajastuvad kontaktvööndi joonisel.

Kontaktvööndisse jäävad põhiliselt elamumaa sihtotstarbega kinnistud, esineb ka äri- ja / tootmismaa segasihtotstarbega kinnistuid. Elamukruntide hoonestusalad on määratud kinnistute tänavaga piirnevasse ossa, välja kujunenud ehitusjoone kaugus tee-maast on 5-7m. Kruntidele on lubatud ehitada keskmiselt kaks kuni 2-korruselist hoonet. Maksimalne hoonestusala suurus on 250-300 m², sõltudes eelkõige krundi pindalast (lubatud on täisehitus kuni 20 % krundi pindalast).

Kõrveküla alevikus asuvate Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 kruntide ja lähiala detailplaneering

Planeeringuala lähiümbruses asuvate hoonete välisviimistluses on kasutatud enamjaolt puit-, kivi jt looduslikke materjale. Hoonete katusekalded jäävad valdavalt vahemikku 30-45. Elamukvartalites ei tohi piirete kõrgus ületada 1,5 meetrit, piirded peavad olema azuursed.

Äri- ja tootmismaa kruntidel on lubatud kõrgemaid hooneid, piiretena on soovitatav kasutada kuni 1,5-meetriseid võrkaedu kombineerituna hekkidega või hõredaid puitaedu, krundi piirile rajatava piirdeheki kõrguseks on kuni 1,5 meetrit.

Käesolev detailplaneering on jätkuks naabrusel toimuvale kruntimisele ja hoonestamisele, kus Murisoo peakraavist põhja- ja lõunapool paiknevad planeeringualad liidetakse planeeringuala kruntidega ühtseks tervikuks.

Planeeritavate kruntide suurused ning esitatud arhitektuurinõuded ehitistele tagavad korraliku uuselamurajooni rajamise. Detailplaneeringuga on kavandatud aedlinnatüüpi elamugrupp, mis sobib Kõrveküla aleviku osaks. Detailplaneeringus arvestatakse lähiümbruses olevate hoonetega, sulandades olemasolevad ja planeeritud hoonete tüübid ning mahud üheks tervikuks.

4.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 1,4 ha, ala hõlmab Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7 ja 8 elamumaa sihtotatarbega krunte ning Kõrveoja tn ala.

Planeeringuala maapind jääb kõrgusvahemikku 48.00 – 52.20 m, langedes Murisoo peakraavi poole.

Planeeritaval alal hoonestus puudub, tegemist on lageda kõrghaljastuseta põllumaaga.

Planeeringuala piirneb põhjast, lõunast ja läänest elamumaa sihtotstarbega ning idast ärimaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntidega.

Kõigi lähedalasuvate katastriüksuste katastritunnused, nimetused ja sihtotstarbed on ära toodud olemasolevat olukorda kajastaval joonisel.

KITSENDUSED

Tuginedes *looduskaitseadusele* ja *veeseadusele*, kitsendavad seoses maaparandussüsteemi eesvooluga (Murisoo peakraav) antud kinnistut peakraavi **veekaitsevöönd -10 m, ehituskeeluvöönd 25 m ja piiranguvöönd 50 m** kraavi servast.

Maaparandusest tingitult katab planeeringuala drenaažitorustiku võrk. Planeeritava ala põhjaosas Kõrveoja tn all kulgevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, kus **vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd** on tulenevalt otstarbest, asukohast, paigaldussügavusest ja läbimõõdust alates 2m.

Üle planeeringuala kulgevate **elektrikaabli ja õhuliinide kaitsevööndid** kitsendavad tegevust kinnistul vastavalt määrusele *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord* - kaabelliini puhul 1m ja elektri keskpinge õhuliini puhul 10 m mõlemal pool liini telge.

Kõrveküla alevikus asuvate Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 kruntide ja lähiala detailplaneering

Olemasolev juurdepääs planeeritavale alale on sõidukitele ja jalakäijatele Vasula teelt Kõrveküla kaupluse krundi kaudu. Varemplaneeritud uus juurdepääs Kõrve tänava kaudu on välja ehitamata.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse olemasolevate maaüksuste baasil 7 elamumaa sihtotstarbega, üks üldkasutatava maa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Olemasolevate katastriüksuste baasil moodustatakse järgmised krundid:

Tabel 1. Maa-ala bilanss

Krundi pos nr	Krundi planeeritud pindala	Moodustub katastriüksusest
1	1517 m ²	Kõrveoja tänav L2- 71 m ² Kõrveoja tn 7- 1446 m ²
2	1858 m ²	Kõrveoja tänav L2- 27 m ² Kõrveoja tn 8- 913 m ² Tuleviku tee- 918 m ²
3	1658 m ²	Kõrveoja tn 6- 619 m ² Kõrveoja tn 8- 282 m ² Tuleviku tee- 757 m ²
4	1632 m ²	Kõrveoja tn 4- 336 m ² Kõrveoja tn 6- 592 m ² Tuleviku tee- 704 m ²
5	1476 m ²	Kõrveoja tn 4- 878 m ² Tuleviku tee- 598 m ²
6	1637 m ²	Kõrveoja tn 2- 873 m ² Tuleviku tee- 764 m ²
7	1596 m ²	Kõrveoja tn 2- 917 m ² Tuleviku tee- 679 m ²
8	424 m ²	Kõrveoja tänav L3- 238 m ² Tuleviku tee- 186 m ²
9	2078 m ²	Kõrveoja tänav L1- 166 m ² Kõrveoja tänav L2- 1867 m ² Kõrveoja tn 6- 3 m ² Kõrveoja tn 7- 22 m ² Kõrveoja tn 8- 20 m ²

4.4. Kruntide ehitusõigus

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4	Pos 5	Pos 6	Pos 7	Pos 8	Pos 9
Krundi planeeringu – järgne suurus	1517 m ²	1858 m ²	1658 m ²	1632 m ²	1476 m ²	1637 m ²	1596 m ²	424 m ²	2078 m ²
Krundi planeeringu- järgne kasutamise sihtotstarve	100% 001. E- elamumaa							100% 017. Üm üldkasutatav maa	100% 007. L- transpordimaa

Kõrveküla alevikus asuvate Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 kruntide ja lähiala detailplaneering

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4	Pos 5	Pos 6	Pos 7	Pos 8	Pos 9
Lubatud ehitise kasutamise otstarbed	üksikelamu ja majapidamisabihoone							haljas-ala, kraav	taristu rajatised
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2 (sh 1 põhihoone ja 1 abihoone)							-	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	300m ²							-	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	katuseharja maksimaalne lubatud kõrgus elamul 9m/ abihoonel 6,5m							-	-

4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 3. Arhitektuurinõuded

Krundi pos nr	Pos 1- pos 7
Lubatud korruselisus	elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus, lubatud ka lisaks keldrikorrus
Katusekalded	elamul 30° - 45° ,abihoonel 10° - 30°
Katusekatte materjalid	katusekivi, rullmaterjal, plekk, lubatud värvitoonid must, hall, pruun
Välisviimistluse materjalid	krohv, puit, kivi, vineer ja muud kvaliteetsed välisviimistlusmaterjalid <u>Keelatud imiteerivate materjalide (plastik- ja plekkvooder, viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon) kasutus, Keelatud ümarpalkmajad, keelatud tihedad aknajaotised.</u>
piirded	Lubatud azuursede (avaustega) aiad, max kõrgusega 1.4m, lubamatud plank-, metall, betoon- või plekkpiirded.
+/- 0.00	lahendatakse hoone projektiga, sokli kõrgus max 50cm
Harjajoone suund	Põhimahul paralleelne Kõrveoja tn kulgemise suunaga
Katuse tüüp	viilkatus või kelpkatus, abihoonel lubatud ka ühepoolne kaldkatus
Kohustuslik ehitusjoon	Kohustuslik ehitusjoon on määratud Kõrveoja tn poolse krundi piiri suhtes 7m kaugusel, kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema hoone seina põhimaht, ehitusjoonest võivad tänavapoole ulatuda väiksemahulised varikatused, röödud.

MÄRKUS: Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne. Keelatud on ehitada maalähedasi talutüüpi elamuid. Hoone on soovitatav liigendada mahuliselt ja lisada varjualuseid, terrasse, katuseterrasse või varimüüre. Põhihoone ja abihoone peavad omavahel harmoneeruma. Katusekatte materjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad olema kooskõlas arhitektuurse lahendusega ning välisilmega.

Pos 8 ja pos 9 krunte ei hoonestata.

4.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtunud eelkõige planeeritava põhihoone funktsioonist. Lisaks on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega ja võimaliku liikluskorraldusega. Väljapoole hoonestusala on hoonete rajamine keelatud. Hoonestusala sisse on lubatud rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusta alast väljaspoole on lubatud rajada ehitisi, mis ei ole hooned. Abihooneid on lubatud väljaspoole planeeritavat hoonestusala ehitada kui on tagatud tuleohutuskujad ja naaberkiinnistu omanikud on andnud kirjaliku nõusoleku. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel nr 4.

4.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on senini toimunud kirdest Kõrveküla kauplusega külgnevalt Vasula teelt, mis on ühenduseks Jõhvi-Tartu-Valga maanteeaga.

Varasemate detailplaneeringutega on uueks juurdepääsuks moodustatud Kõrve tänava transpordimaa krunt, mille koosseisu on planeeritud nii haljasriba kui kergliiklustee ja sõidutee. Kõrve tänava ehitust ei ole käesoleval ajal veel alustatud, seega selle tänava kaudu juurdepääs hetkel puudub.

Planeeringualasiseselt kruntidele juurdepääsuks on kavandatud 11-meetrise teemaaga transpordimaa krunt, kus ühele poole sõiduteed on planeeritud haljasriba, teisele poole aga kõnnitee.

Teealad on planeeritud kahesuunalise liiklusega. Tänavate täpne liikluskorraldus määratakse täpsemalt tee projekteerimise käigus.

Esialgseks sõidu- ja kõnnitee katteks on killustik. Elamualade väljaehitamisel on kohustuslik sõidu-ja kõnnitee asfalteerida. Teede ristumisel kraavidega tuleb paigaldada truubid. Teealale on planeeritud tänavavalgustus.

Detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa krunt pos 9 on planeeritud määrata avalikult kasutatavateks teedeks. Uue tee rajamine, katmine asfaldiga ja tänavavalgustuse paigaldamine on tingimused, mis tagavad tee üleandmise kohalikule omavalitsusele. Detailplaneeringuga on igale krundile määratud juurdepääsuks krundi külg, kruntide teistest külgedest on väljasõitude rajamine keelatud. Juurdepääsu täpne asukoht lahendatakse hoone projektiga kui on selgunud autovarjualuste- garaazide paiknemine, juurdepääsude kohale on vajalik paigaldada suletavad väravad.

Parkimine lahendatakse elamukruntidel krundisiseselt.

Minimaalne parkimiskohtade arv krundil arvutatakse vastavalt elamute parkimismääradele äärelinna kohta (EVS 843:2003 *Linnatänavad*) suletud brutopinna (A) ja parkimismääri (n) korrutisena:

$$P \text{ (parkimiskohtade arv)} = A \text{ (suletud brutopind)} \times n \text{ (parkimismäär)}$$

Eelpooltoodud valemi järgi kujuneb krundi keskmiseks parkimismääriks 2-3 kohta krundil, millest 2 kohta on ette nähtud elanikele ja 1 külalistele.

Parkimisplatsi täpsem paiknemine lahendatakse hoone projektiga.

Teealade täpne vertikaalplaneeringu lahendus määratakse tee projekteerimise käigus. Tee kaitsevööndiks on määratud 0m.

Invanõuded lahendatakse vajadusel projekteerimise käigus.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde).

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Haljastuse osa on planeeringualal hetkel tagasihoidlik. .

Kõrveküla alevikus asuvate Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 kruntide ja lähiala detailplaneering

Detailplaneeringuga ei seata kõrghaljastuse rajamise nõuet. Haljastus rajatakse igale krundile individuaalselt, soovitatav on vähemalt 20% krundi pinnast haljastada. Kruntide haljastamisel tuleb eelkõige jälgida tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid, järgida tuleb kehtivaid normatiivakte.

Haljastamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonele lähemale kui 2,5 m, ettevaatlik tuleb olla säilitatavate drenaažtorude läheduses;
- haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ja põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1;
- krundipiiride äärde istutatavad puud ei tohi tänava osas hakata varjama tänavavalgustust;
- haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.

Madalhaljastusena on soovitatav kasutada hekki nii kruntide piiretena kui ka rajatava tänava koridoris.

Elamumaa kruntide piiridele on kavandatud piirdeaed ja juurdepääsude juurde suletavad väravad. Piirdeaed peab olema azuurse struktuuriga, tugev (vastu võtma ka lumekoormuse), hoone arhitektuuriga sobiv, keelatud on läbipaistmatu plankaed, piirdeaia maksimaalne kõrgus kuni 1.4m. Piirdeaia lahendus kooskõlastatakse naaberkinnistu omanikuga, kelle ühisele piirile aed tuleb.

Sadevete naaberkruntidele juhtimine ei ole lubatud. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.9. Ehitistevahelised kujud

Planeeritavate hoonete ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud tuleohutuse nõuetega vastavalt VV 27.10.2004.a määrusele nr 315. Uushoonestuse min tulepüsivusklass on TP-3.

4.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Olemasolev olukord

Antud hetkel läbivad planeeritavat ala 0,4 kV madalpinge elektri kaablid ja keskpinge elektriõhuliin, samuti jäävad planeeringualale varasemate detailplaneeringutega kavandatud vee- ja kanalisatsioonitrassid.

Planeeritavad kruntide ühendused tänaval olevate trassidega on skemaatilised, täpsed krundiühenduste asukohad lahendatakse konkreetsete projektidega projekteerimise käigus.

Planeeritud lahendused

OLMERE OVETE JA SADEMEVETE KANALISEERIMINE

Planeeringuala paikneb Muri-Aidasoo maaparandusobjektis, mistõttu enamikku planeeringualast katab drenaažtorustik. Eelnevalt samale piirkonnale koostatud detailplaneeringus nähti ette drenaažtorustikust suurema osa likvideerimist, sama näeb ette ka antud planeering. Hoonestusalale jääv drenaažtorustik, mis kuivendab ka naaberalasid, võimaluste piires säilitatakse või juhitakse ümber, sademevesi juhitakse ära sademeveekanalisatsiooni kaudu.

Kõrveoja tn alale on kavandatud sademeveetorustik, mille kaudu sademevesi juhitakse kraavi. Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale.

Kõrveküla alevikus asuvate Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 kruntide ja lähiala detailplaneering

Elamukruntide täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse konkreetse üksikelamu ehitusprojektiga. Kruntidele rajatavatelt kõvakattega pindadelt immutatakse sademevesi maasse omal krundil haljasalal. Sademevee ärajuhtimisel kraavi peab lähtuma *Heitvee veekogusse ja pinnasesse juhtimise korrast*.

Drenaaži- ja sademevett ei tohi juhtida ühiskanaliseerimisvõrgustikku ja naaberkrundile!

Planeeritava alal on osaliselt välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonivõrgustikud. Nimetatud võrgustikke on planeeringuga pikendatud ja loodud liitumisühendused uutele kruntidele. Võimalik on võrgustikke pikendada ja ühendada veramplaneeritud Kõrve tn võrgustikuga. Perspektiivne kanaliseeritava reovee hulk on võrdne kasutatava vee hulgaga, s.o.ca 4,2 m³. Sarnaselt veetõrvestikuga on detailplaneeringuga kavandatud iseoolne kanalisatsioonivõrgustik tänavamaa alla.

Lubamatu on elamukruntidele hoonete teenindamiseks rajada lokaalseid reovee-puhasteid ja reoveekogumismahuteid.

VÄLISVEEVARUSTUS

Kõikidele kruntidele on planeeritud eraldi veeühendused. Planeeritav veetarbimine 7 elamukrundi kohta ööpäevas on minimaalselt $7 \times 4 \times 0,15 = 4,2 \text{ m}^3$ (majapidamiste arv x keskmine elanike arv majapidamises x ühe inimese keskmine veetarve, milleks on 150 l/d).

Lubamatu on elamukruntidele rajada lokaalseid salv- ja puurkaeve.

Tuletõrjevesi lahendatakse Kõrveoja tn lõpus olevast hüdrantist.

SOOJAVARUSTUS

Kavandatud hoonete kütmine kavandatakse lokaalselt, kütteks kasutada energiasäästlikke ning minimaalselt keskkonda saastavaid küteliike. Võimalikud kütteallikad on elektri-, vedel- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Kuna Kõrve tänava alla on Marguse, Tagajüri ja Uus-Räni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringuga kavandatud gaasitrass, antakse ka uutele kruntidele võimalus liituda gaasivõrgustikuga.

SIDEVARUSTUS

Kuna Marguse, Tagajüri ja Uus-Räni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringuga on kavandatud sidekaabel Kõrve tänava alale, antakse ka planeeringualal uutele kruntidele võimalus liituda sidekaabliga. Tööprojektid koostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajaga.

ELEKTRIVARUSTUS

Antud ala elektrivarustus on osaliselt juba välja ehitatud varasemate detailplaneeringute ja projektide alusel. Kuna kruntide arv suurenes võrreldes varasema planeeringuga, on vajalik rajada täiendavalt liitumisühendusi.

Objektide liitumiskilbid (möötekilbid) kavandatakse ehitatava tänava äärde, kavandatud on üldjuhul üks kilp kahe kinnistu kohta, kilbid peavad olema vabalt teenindatavad.

Elektrikaablite täpne asukoht ja ühendused hoonetega täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Elektrivõrk on planeeritud maa-aluse kaabliga.

Välisvalgustuse toide võetakse planeeritavatest hoonetest kas õhu- või maa-aluse kaabliga. Tänavavalgustus on planeeritud ühepoolsena, tagades piisava valgusjõu nii sõidu- kui kõnniteele. Valgustite asukoht, tüüp ning tihedus lahendatakse projekteerimise käigus,

Kõrveküla alevikus asuvate Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 kruntide ja lähiala detailplaneering

arvestades projekteerimisel tänavavalgustuse normides nõutud tingimusi, valgustimastid paigaldada tänava äärde.

Elektri- ja tänavavalgustuse varustuseks tuleb koostada eraldi projektid. Tööprojektid koostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajaga.

MÄRKUS: Tehnovõrkude projekteerimiseks kaasajastada geoaluse info.

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

Kuna planeeringualal ei asu ega ei planeerita keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi, mis tekitaks olulisi muutusi valgus-, soojus- ja kiirgusrežiimis ning müra-, vee- ja õhusaaste jäävad lubatavatesse piiridesse, puudub vajadus riskianalüüsiks ja keskkonnamõjude hindamiseks.

Keskkonnasäästliku reoveelahenduse rakendamiseks tuleb liituda piirkonna ühisvee-ja kanalisatsioonivõrguga ning tagada trasside laitmatu funktsioneerimine.

Normaalse kuivendusrežiimi tagamiseks on vajalik drenaažtorude osaline säilitamine, ümber juhtimine või sademeveekanalisatsiooni rajamine. Sademevee ärajuhtimisel kraavi peab lähtuma *Heitvee veekogusse ja pinnasesse juhtimise korrast*.

Keskkonnasäästliku jäätmekäitluse tagamiseks on vajalik kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks. Konteinerite asukoht määratakse hoone ehitusprojekti, soovitavalt varjata konteiner variseina või haljastuse abil.

Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida krundil. Ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Müra- ja õhusaaste vähendamiseks on efektiivne haljastuse rajamine.

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

Vajadus puudub.

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

Vajadus puudub.

4.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus puudutab olemasolevaid tehnovõrke. Servituutide vajadus kajastub joonisel nr 4 *Põhijoonis koos tehnovõrkude lahendusega*.

4.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

4.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002.

Krundi hoonestamisel on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega. Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- hästivalgustatud tee- ja parklaala;
- vastupidavate materjalide kasutamine osas;
- hea jälgitavus (videovalve);
- krundile juurdepääsude asukohtade varustamine väravatega;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid.

4.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad. Kitsendusi kirjeldavad punktid on lahti kirjutatud seletuskirja vastava teemaga seotud peatükkide all.

4.18. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Detailplaneeringujärgsed teed ja tehnovõrgud ehitab välja planeeritava ala arendaja (planeeringu koostamisest huvitatud isik).

Hoonetele ei väljastata Tartu Vallavalitsuse poolt ehitusluba enne, kui pole välja ehitatud vajalikud mahus teed, tehnovõrgud ja –rajatised.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt.

Hoone ehitusprojekt, mis tehakse ühele või mitmele krundile korraga, peab ehitusloa taotlemise korral vastama detailplaneeringule.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.

Uue tänava väljaehitamine, katmine asfaldiga ja tänavavalgustuse paigaldamine on tingimused, mis tagavad tänava üleandmise kohalikule omavalitsusele.

Käesolev detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

4.19. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostamise on kaasatud kavandatavate tehnovõrkude omanikud/valdajad. Koostöö kokkuvõtte on esitatud alljärgnevas tabelis.

Kõrveküla alevikus asuvate Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 kruntide ja lähiala detailplaneering

Tabel 4. Koostöö kokkuvõte

Jrk nr	Koos-kõlastatav instants	Koos-kõlastuse kuupäev	Koos kõlastaja nimi	Koos-kõlastuse asukoht	Märkused
1	Lõuna- Eesti Päästkeskus	17.02.2012	P.Vorobjov	Joonis nr 4	
2	Tartu Valla Kommunaal OÜ				
3	Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrk	17.02.2012	T.Borsevitskaja	Joonis nr 4	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.
4	Tartu Veevärk AS	27.02.2012	P.Pindma	Joonis nr 4	
5	Elion Ettevõtte AS	31.01.2012	K. Utt-Utti	Joonis nr 4	
6	Keskkonnaamet	5.03.2012	R. Uiga	Lisad	
7	OÜ Termox	1.02.2012	L.Märtin	Joonis nr 4	
8	Põllumajandus- amet Tartu keskus	16.03.2012	M.Mandel	Lisad	

JONISED

Kõrveküla alevikus asuvate Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 kruntide ja lähiala detailplaneering

Kõrveküla alevikus asuvate Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 kruntide ja lähiala detailplaneering

Kõrveküla alevikus asuvate Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 kruntide ja lähiala detailplaneering

Kõrveküla alevikus asuvate Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 kruntide ja lähiala detailplaneering

Kõrvküla alevikus asuvate Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 kruntide ja lähiala detailplaneering

Kõrveküla alevikus asuvate Kõrveoja tn 2, 4, 6, 7, 8 kruntide ja lähiala detailplaneering

LISAD