



**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-6-2013

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, TILA KÜLA

**KÜNNAPUU TN 1//3 MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2013

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	3
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.1. Planeeringuala kontaktvõondi funktsionaalsed seosed	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	4
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	5
5.4. Kruntide ehitusõigus	5
5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine	6
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
5.8. Ehitistevahelised kujad	8
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	8
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	10
5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	10
5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasustingimuste seadmine.....	10
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele	11
5.14. Servituutide vajaduse määramine	11
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	11
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	11
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	12
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	12
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	12
6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ.....	13
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	14
2. Planeeringuala kontaktvõondi funktsionaalsed seosed	15
3. Olemasolev olukord	16
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	17
5. Illustriativne joonis	18
LISAD	
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta	19
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	20
3. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku taotlus	26
4. Väljavõte ajalehest Postimees (info DP algatamise kohta)	30
5. Eesti energia AS tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 154300	31
6. Tartu Veevärgi tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks	33
7. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	34
8. Väljavõte ajalehest Postimees (info DP vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta)	35
9. DP vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule suunamisest teavitamine	36
10. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu kehtestamise kohta	38
11. Detailplaneeringu teatamisest teavitamine	39
12. Väljavõte ajalehest Postimees (info DP kehtestamise kohta)	40

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Veronika Räiha. Algamise taotlus laekus 02.05.2013.a. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 05.06.2013 korraldus nr 154 Tila külas asuva Künnapuu tn 1//3 maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu algatamise eesmärgiks on Päevasilma maaüksuse detailplaneeringuga määratud kinnistupiiride ja ehitusõiguse muutmine. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 3725 m².

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- Künnapuu tn 1 // 3 maaüksus (katastriüksus nr 79403:002:0353);
- omanik- Veronika Räihä;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 3725 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tila küla, Päevasilma maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 14.01.2009.a Tartu Vallavalitsuse korraldusega nr 6);
- Tila küla, Künnapuu maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 29.06.2005.a Tartu Vallavolikogu otsusega nr 85)
- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;
- Tartu valla üldplaneering.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 19.12.2005 ja 03.02.2006 a. OÜ Brom poolt (litsentsi nr EG-10009077-001 04.04.2003.a.), töö nr. G-329. Geoalust on kaasajastatud oktoober 2013.a. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis. Kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Tila külas ca 3 km kaugusel Tartu linna piirist. Planeeringualale juurdepääs Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt mööda kohaliku tähtsusega kruusateed.

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, postkontor ja raamatukogu asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 1-1,5 km kaugusel. Lähim bussipeatus asub Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres Tartu vallamaja vahetus läheduses ca 1 km kaugusel planeeringualast.

Planeeringualast põhja-, kirde- ja läänepoolse jääb kehtestatud Künnapuu maaüksuse detailplaneeringuga planeeritud ala. Planeeringualast idasuunda jääb kehtestatud Kangro ja Väike-Söödi maaüksuste detailplaneeringuala. Käesoleva maaüksuse lähiümbruses asuvad ühe- ja kahekoruselised elamud, mille välisviimistlusmaterjalideks on kasutatud puitlaudist ja kivi ning katusekattematerjaliks katusekivi, profiilplekki ja bituumensindlit.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette Künnapuu tn 1//3 maaüksuse jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Lisaks nähakse detailplaneeringuala edelaossa 3,0 meetri laiune transpordimaa sihtotstarbega krunt olemasoleva teeala laienduseks. Moodustuvad krundid harmoneeruvad oma pindalalt ja kujult varemplaneeritud lahendustega. Hoonete planeerimisel on arvestatud ümbruskonda planeeritud ja rajatud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 0,4 ha. Krundil asuvad olemasolevad abihooned, noor viljapuuaed ja istutatud marjapõõsad. Maapind tõuseb ühtlaselt põhjast edelasuunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 51.50-53.24. Käsitletaval alal asub dreanaažkuivendus. Olemasolev juurdepääs krundile on Helmika tänavalt.

Lõunast piirneb planeeringuala Helmika tänavaga (katastritunnuseta maa-ala), kagust Helmika tn 7 maaüksusega. Planeeringuala piirneb põhjast Künnapuu tn 5 krundiga, läänest ja loodest Künnapuu tänavaga. Künnapuu tn 1//3 maaüksusega piirnevad tänavad on kruusakattega.

Tabel 2. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta

Jrk. Nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
1.	Tartu vald, Tila küla Kangro kü	79403:002:1539	Maatulundusmaa 100 %	5,88 ha
2.	Tartu vald, Tila küla Künnapuu tänav kü	79403:002:0831	Transpordimaa 100 %	1018 m ²
3.	Tartu vald, Tila küla Künnapuu tn 5 kü	79403:002:0830	Elamumaa 100 %	1587 m ²
4.	Tartu vald, Tila küla Helmika tn 7 kü	79403:002:1001	Elamumaa 100 %	2012 m ²

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 3 (vt Olemasolev olukord).

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse planeeritaval alal kolm uut krunti. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 3.

Tabel 3. Maakasutuse koontabel

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Pos 1</i>	<i>Pos 2</i>	<i>Pos 3</i>
<i>Katastriüksuse kasutamise otstarve</i>	maatulundusmaa 100%	maatulundusmaa 100%	maatulundusmaa 100%
<i>Krundi planeeritud kasutamise otstarve</i>	elamumaa 100%	elamumaa 100%	transpordimaa 100%
<i>Krundi planeeritud pindala</i>	1752 m ²	1820 m ²	153 m ²
<i>Moodustatakse katastriüksusest</i>	Künnapuu tn 1//3	Künnapuu tn 1//3	Künnapuu tn 1//3

Märkused:

(Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramine kord".)

5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 4) on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise otstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) ehitiste lubatud kasutamise otstarbed;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 5) hoonete suurim lubatud (harja)kõrgus (maapinnast).

Tabel 4. Kruntide ehitusõigused

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Pos 1</i>	<i>Pos 2</i>	<i>Pos 3</i>
Krundi planeeritud pindala	1752 m ²	1820 m ²	153 m ²
Krundi planeeritud kasutamise otstarve	elamumaa 100%	elamumaa 100%	transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2 hoonet (üksikelamu+abihoone)	3 hoonet (üksikelamu+2 abihoonet)	Krunti ei hoonestata
Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed	Üksikelamu (kood 11101); elamu majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun, (kood 12744)	Üksikelamu (kood 11101); elamu majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, kelder, individuaalgaraaž ja saun, (kood 12744)	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	300 m ²	300 m ²	-
Hoonete suurim lubatud harjakõrgus maapinnast	Elamul kuni 6,5 meetrit ja abihoonel kuni 4 meetrit	kuni 6,5 meetrit	-

Märkused:

- 1) Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrus nr 78.

Elamumaa sihtotstarbega kruntidele on lubatud ühe üksikelamu ehitamine. Planeeringu põhijoonisel on toodud põhihoone soovituslik asukoht hoonestusalas.

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

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

Hoonestusala on näidatud üle kahe krundi, mis võimaldab ehitada abihoonet krundi piirile lähemale kui 4 m, kui on tagatud hoonetevahelised tuleohustukujad. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehovörke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel 4.

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav maaüksus piirneb läänest ja loodest Künnapuu teega, mis on ühenduses Helmika tänavaga (piirneb planeeringualaga lõunast) ja see omakorda viib Jõhvi-Tartu-Valga maanteele (vt. Joonis 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Kruntidele juurdepääs on kavandatud olemasolevalt Künnapuu teelt ja krundile pos 2 ka Helmika tänavalt. Detailplaneeringus on näidatud juurdepääsude asukohad tee maa-alalt. Olemasoleva Künnapuu tänava sõidutee laiuseks on 4,5 meetrit ja ühele poole sõiduteed jääb 1,0 ja teisele poole 2,0 meetri laiune haljasvöönd. Sõidutee on kahesuunaline. Kuna antud teel ei ole intensiivset liiklust planeeritud ja teed kasutavad kuue pereelamu elanikud,

siis jalakäijatele eraldi kõnniteed ette nähtud ei ole. Jalakäijad ja jalgratturid liiguvad tee servas. Detailplaneeringu joonisel 4 on antud tee maa-ala ristprofiil.

Tee kaitsevööndiks on detailplaneeringuga määratud 2 meetrit, tee maa-ala piirist (punastest joontest ehk transpordimaa kruntide piiridest).

Parkimine lahendatakse krundisisest. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimisnormidele äärelinna kohta. Täpsed autode parkimiskohad antakse ehitusprojekti asendiplaanil.

Tabel 5. Parkimisarvutus

Pos nr	Ehituse otstarve/liik	Ehitise asukoht	Parkimisnorm	Normijärgne arvutus	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3
Pos 2	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala kirdeossa on rajatud noor viljapuuaed ja istutatud marjapõõsad. Olemasolev haljastus säilitatakse maksimaalses võimalikus ulatuses. Helmika tee ääres paiknev kelder on ette nähtud katta mullavalliga, mis haljastatakse madalate okaspuuvormidega.

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

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud:
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Kruntide haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma kruntidel vähemalt 60 % üldpindalast.
- Kruntide üldpinnast vähemalt 10% peab olema kõrghaljastatud. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

Planeeringuga ei määrata kohustust rajada piiret planeeritud elamukruntide tänavaga külgnevale krundipiirile. Kui piire aga rajatakse, tuleb see paigaldada nii, et selle välimine

külg paikneks krundipiiril. Olemasoleva tänavaga külgnevad rajatavad piirded võivad olla 1,2 kuni 1,5 m kõrgused. Tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt ehitusprojektis esitatud lahendusele. Kruntidevaheliste piiretena on lubatud kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Soovitatav on naaberkruntide vaheliste piirete lahenduste kooskõlastamine naabriga.

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

Tabel 6. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

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

5.8. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuju peab olema vähemalt 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld karterv), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude planeerimisel on aluseks võetud samale alale varem koostatud Päevasilma maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgud. Varasema planeeringuga esitatud tehnovõrkude põhilahendust käesoleva planeeringuga ei muudeta.

Tehnovõrkude rööpvahekauguste planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 „Linnatänavad” toodud nõuetega. Planeeringul on esitatud olemasolevad, varemplaneeritud ja planeeritud tehnovõrgud. Planeeritud kruntidele on keelatud rajada lokaalseid puur- või salvkaeve.

VEEVARUSTUS

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil (Vt lisad AS Tartu Veevärk väljastatud liitumistingimused detailplaneeringu koostamiseks 14.11.2008 nr. INF/1179). Veega varustamine toimub Kangro kinnistul paikneva puurkaevu baasil. Veetorustikule on ette nähtud servituudi seadmise vajadusega ala.

Tabel 7. Arvestuslik veetarbimine

Hoone liik	Arvestus	Kokku veetarbimine hoones
<i>Üksikelamu</i>	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 4 inimest	2 pereelamut x120 liitrit x 4 inimest peres = 960 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine kogu detailplaneeringualale kokku on 0,96 m³/d.

KANALISATSIOON

Kehtestatud Ploomipuu detailplaneeringuga on planeeritud Künnapuu tee ääres paiknevate elamukruntide reoveetorustik ühendada Kangro ja Väike-Söödi maaüksuste vee- ja kanalisatsiooniprojektiga kavandatud torustikuga. Reovesi juhitakse isevoolse kanalisatsioonitorustikuga Künnapuu tee põhjaossa planeeritud reoveepumplasse ja sealt edasi pumbatakse mööda Künnapuu ja kohaliku tähtsusega teed kuni Lehise ja Söödi maaüksuste piiri juures paikneva rahustuskaevuni, kus toimub üleminek survekanalisatsioonitorult isevoolsele kanalisatsioonitorule. Seni kuni ehitatakse välja Tila küla ühine reoveekanalisatsioon ja reoveepumpla on kogumismahutitega reoveelahendus kavandatud ajutisena. Peale uue reoveesüsteemi ehitamist likvideeritakse kogumismahutid või ehitatakse ümber krundisisesteks kanalisatsioonikaevudeks, mis ühendatakse reoveepumplaga. Kruntidel on kohustus liituda ühiskanalisatsiooniga.

Planeeritav arvutuslik reoveehulk kogu planeeritaval alal kokku max 0,96 m³/d.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Olemasolev drenaaž on ette nähtud enamjaolt säilitada. Krundile positsiooninumbri 1 on drenaažitorule ette nähtud servituudi seadmise vajadusega ala. Geodeetilisel alusplaanil olevad drenaažitorud ei pruugi täpselt ühtida looduses oleva situatsiooniga. Juhul kui ehituse käigus kahjustatakse drenaažitoru, tuleb kahjustatud osa asendada samaväärse toruga.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse omal krundil ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Iga krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojektis.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHAD

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht asub Kangro kinnistul olemasoleva tiigi kaldal, planeeringualast ca 350 m kaugusel. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek projekteerida ja välja ehitada tuletõrjehüdrant Lehise kinnistust lõunapoole jäävale varemplaneeritud veetorustikule. Hüdrandi soovitatav asukoht on näidatud joonisel 4.

SOOJARUSTUS

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on soojuspump-, elektri-, õli- või tahkeküte. Lubatud on kasutada ka päikesepaneele. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringuala objektide elektrivarustuse kindlustamine on võimalik olemasoleva Agarmaa 15/0,4kV komplektalajaama baasil. Planeeringuga hõlmatud alal on olemasolev võrguühendus 3x16A Veronika Räiha objektil ID 1273496. Mõõtekilbist elamuni on toide ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Elektrivõrgu projekteerimisel lähtuda OÜ Jaotusvõrk Tartu Piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 154300 antust.

TÄNAVAVALGUSTUS

Kehtestatud Künnapuu maaüksuse detailplaneeringuga ei ole tee maa-alale tänavavalgustust ette nähtud. Käesoleva detailplaneeringuga soovitatakse perspektiivis kaaluda võimalust Künnapuu tee maa-alal tänavavalgustuse rajamist. Tänavavalgustuse projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonnalt.

SIDEVARUSTUS

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

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

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida elamukruntidel omal krundil kinnises kompostris. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile igal kinnistul eraldi ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil.

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav elektri-, vee-, ja kanalisatsioonilahendused.

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

Vajadus puudub.

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

Vajadus puudub.

5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 9.

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terasse, katuse terrace ja/või varimüüre. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema hoone põhimahust vähemalt üks domineeriv sein. Varikatused, trepid ja muud väiksemad hoonemahud võivad ulatuda väiksemas mahus üle kohustusliku ehitusjoone.

Tabel 9. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Elamul ja abihoonel 1 korrus
Katusekalde vahemik hoone põhimahul	Elamu põhimahul 30°-40° ja abihoonel 10°-25°.
Harjajoone suund	Elamu põhimahu katuseharja joon peab olema kohustusliku ehitusjoonega paralleelselt. Elamu ja abihoone katuseharjajooned peavad omavahel paiknema paralleelselt või risti.
Lubatud katusetüübid/ lubatud katusekatte materjalid/ lubatud värvitoonid	Viil- ja kelpkatus/ Katusekivi, bituumensindel või profiilplekk/ Katusematerjali lubatud värvitoonid on tumepunast või pruuni tooni.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada kivimaterjale, krohvi ja puitlaudist ning nimetatud materjalide koos kasutamine. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning ümarpalkmaja ehitamine või imiteerida palkmaja ilmet.
Kohustuslik ehitusjoon	Elamu kohustuslik ehitusjoon on määratud 7,0 meetri kaugusel esipiirist.
Hoone sokli kõrgus	Maapinnast 20-60 cm

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadused on ära toodud tabelis 10.

Tabel 10. Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Pos 1	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Drenaažitorustiku valdaja/krunt pos nr. 2 Krunn pos nr. 2
Kangro kü	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Krundid pos nr. 1 ja pos nr. 2

5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

- teealade ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamisega;

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale.

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

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

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel. Krundisisised tehnovõrgud ja ühendused tehnovõrkudega rajab krundi hoonestaja/omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.

Planeeritud elamukruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele 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

JOONIS 1

1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000

