

Töö nr: DP001-19

ERALA KESKUS 7 JA ROJASILLA MAAÜKSUSE OSAALA DETAILPLANEERING

Erala keskus 7, Rojasilla kü, Erala küla, Tartumaa



Huvitatud isikud:

Pähkli Metsatööd OÜ – esindaja Jüri Koster
Saaremetsa, Kämara küla, Tartu vald, Tartumaa
Registrikood: 10254227

Vikermont OÜ – esindaja Andres Rikkinen
Erala küla, Tartu vald, Tartumaa
Registrikood: 11285402

Planeeringu koostajad:

Vallaarhitekt: Egle Nõmmoja
Planeerija assistent: Annely Jürimets

Tartu 2019

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. ÜLDOSA JA ANALÜÜS.....	3
1.1. Planeeringu koostamise eesmärk ja alused.....	3
1.2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
1.4. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
2. PLANEERIMISE LAHENDUS.....	9
2.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	9
2.2. Krundi ehitusõigus	10
2.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	10
2.4. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded	11
2.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	12
2.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	12
2.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	12
2.8. Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded	13
2.9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	13
2.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	16
2.11. Servituutide vajaduse määramine.....	16
2.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	17
2.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	17
2.14. Planeeringu elluviimise võimalused	18
3. KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTAMISED.....	20
4. JOONISED	21
4.1. Asendiplaan	22
4.2. Situatsiooniskeem.....	23
4.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	24
4.4. Olemasolev olukord.....	25
4.5. Põhijoonis tehnovõrkudega.....	26
4.6. Illustratsioon	27
5. LISAD	28

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA JA ANALÜÜS

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk ja alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu vallavalitsuse 17.07.2013 korraldus nr 195 „Erala külas asuva Erala 7 maaüksuse detailplaneeringu algatamine“ ja Tartu vallavalitsuse 23.05.2019 korraldus nr 471 „Tartu vallavalitsuse 17.07.2013 korraldusega nr 195 algatatud Erala külas asuva Erala keskus 7 maaüksuse detailplaneeringu planeeringuala piiri muutmine“.

Planeeringu koostamisest huvitatud isikuteks on Pähkli Metsatööd OÜ, esindajaga Jüri Koster ning OÜ Vikermont, esindajaga Andres Rikkinen.

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on kavandada kompaktse hoonestusega Erala küla elamupiirkonna laiendus põhjapoolses suunas. Uutele kruntidele määratakse ehitusõigused üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Uutest funktsioonidest lähtuvalt lahendatakse liikluskorraldus, haljastus, heakord ja hoonete tehnovõrkudega varustamine.

Planeeringuala asub Tartumaal, Erala külas, hõlmab Erala keskus 7 kinnistut (kü 79601:001:0162) ning osaliselt Rojasilla maaüksust (kü 79401:003:0096). Detailplaneeringu ala kogusuuruseks on ca 1,3 ha.

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud. Tartu valla üldplaneeringu (joonis 1) kohaselt asub rajatav elamupiirkond polüfunktsionaalsel keskuse alal, millele on juhtfunktsiooniks ette nähtud elamumaa. Planeeringuala piirneb võimaliku rahvusliku taseme ning kohaliku tasandi väärtusliku maastikuga. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas üldplaneeringuga.



Planeeringu leppemärgid

Perspektiivne maakasutus		Liiklus	
	Polifunktsionaalne keskus, roovetkogumise ala		Tugimaantee
	Munitsipaliseeritav maa-ala <small>(iga kella kohta on loodud eraldi nomenklatuur, vt. seletuskiri)</small>		Kõrvalmaantee
	E - Elamumaa		Kohaik tee, eratee
	TT/B - Tootmismaa ja ärimaa <small>TT/B - Koostööalad</small>		Pinnaste
Olemasolev maakasutus			Maantee sanitaarkaitsevöönd (300 m, 200 m, 60 m)
	Hajaasustuses asuv elamu õu / tootmisõu		Maantee kaitsevöönd (50 m)
Infrastruktuur			Kergliikustee
	Keskpingeliin		Matkarada
	Kõrgepingeliin		Perspektiivne avalik juurdepääs
	Gaasitrass	Maavarad, maaparandus	
Veekogude piirangud			Maaparandusobjekt
	Ranna või kalda piiranguvöönd	Maakonna teemaplaneering	
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd		Rohevõrgustik
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd metsamaal <small>(aleneb piiranguvööndi piirini!)</small>		Võimalik rahvusliku taseme väärtuslik maastik
Leppemärgid			Kohaiku tasandi väärtuslik maastik
	Valla piir		
	Kõla lähimehjoon		

Joonis 1. Väljavõtte Tartu valla üldplaneeringust

Detailplaneeringu koostamise aluseks on kasutatud geodeetilisi alusplaane täpsusastmega 1:500:

- 1) koostaja KG-Büroo (reg nr: 11201865), töö nr. 628-19GEO (02.02.2019)
- 2) koostaja Maainsener OÜ (reg nr: 11673280), töö nr. GEO 5262 (märts 2019)

1.2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla üldplaneering;

1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Erala küla keskses. Planeeritav ala külgneb Rojasilla teega. Rojasilla tee sõidutee osa on kaetud asfaldiga, kõnniteed puuduvad. Tee saab alguse riigiteelt nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete. Rojasilla teelt on kavandatud juurdepääs planeeritavatele kruntidele uue tänava kaudu.

Lähimad ühistranspordi peatused - Kungla bussipeatused – asuvad ca 200 m kaugusel Tartu-Jõgeva-Aravete riigimaantee ääres, mille kaudu on tagatud hea ühendus Tartu linnaga. Kergliiklejate jaoks on riigimaantee sõidutee osa kõrval haljastusega eraldatud kergliiklustee, mille kaudu saab liikuda nii Tabivere (ca 13 km kaugusel) kui Tartu linna (ca 10 km kaugusel) suunas. Lähim pood, lasteaed ning kool asuvad Lähte alevikus 3,5 km kaugusel. Lisaks asuvad Lähtel veel tankla, apteek, spordihall. Lähimad rongipeatus ja tankla asuvad Kärknas 2 km kaugusel.

Planeeringualast ca 500 m kagu suunas jääb Amme jõgi. Kontaktvööndi lähialal ümbritsevad planeeringuala 1-2- korruselised eramajad abihoonetega ning põllumajandusmaad. Eemale jäävad ka üksikud 2-korruselised kortermajad (vt täpsemalt joonis 3 *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed*). Arhitektuursetes lahendustes on peamiselt kasutatud erinevate kalletega viilkatuseid, välisviimistluses krohvi ning laudisvoodrit.

Olemasolevad tuletõrjervee mahutid paiknevad Erala keskus 12 ning Erala keskus 2 kortermajade vahelises lõunaosas. Antud veevõtukoht vajab rekonstrueerimist.

1.4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala hõlmab kahte maaüksust Tartu vallas, Erala külas – Erala keskus 7 ning osaliselt Rojasilla maaüksust (joonis 2). Erala keskus 7 maaüksuse (kü 79601:001:0162) pindalaks on 5783 m², sihtotstarve 100% elamumaa. Rojasilla maaüksus (kü 79401:003:0096) on 8,22 ha, millest planeeringualasse jääb ca 6361,5 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa.



Joonis 2. Vaade Rojasilla teele ja planeeringualale lõunast

Planeeringualast põhjas asub Rojasilla maaüksus, läänes Erala keskus 5 katastriüksus (kü 79401:003:0017, 2408 m², 100% elamumaa), lõunas asub Rojasilla tee (kü 79601:001:0348, pindala 7449 m², 100% transpordimaa), idas asuvad Erala keskus 9 (kü 79601:001:0163, pindala 1105 m², 100% elamumaa) ning Egeri maaüksus (kü 79401:003:0097, 9309 m², 100% maatulundusmaa) (joonis 3).



Joonis 3. Vaade planeeringualale ning naaberkruntidele kagust

Planeeringuala on ühtlase reljeefiga, kerge languga põhja ja kirde suunas. Suurim kõrguste erinevus planeeringuala erinevate osade vahel on ca 3,3 m (absoluutkõrgused 49.33 ja 46.04).

Planeeringuala on valdavas osa lage rohumaa, kõrghaljastusest esineb naaberkrundil (Erala keskus 9) kagupooles nurgas arukased (joonis 4).



Joonis 4. Vaade planeeringualale ning naaberkruntidele edelast

Juurdepääs planeeringualale on võimalik lõunas asuvalt kõvakattega Rojasilla teelt (kü 79601:001:0348), mille sõidutee laius on ligikaudu 4,2-4,5 m. Mõlemale poole sõiduteed jäävad haljasriba, kõnniteed puuduvad (joonis 5).



Joonis 5. Vaade naaberkruntidele edelast

Rojasilla teel paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, side- ning elektrikaablid. Sidekaabel kulgeb osaliselt ka Erala keskus 7 kinnistul, millel on kaitsevöönd 1 m mõlemale poole kaablit. Kinnistu idapiiril asub elektri liitumiskilp. Erala keskus 7 kinnistu kaguservas

kulgeb maakaabelliin, olemas on vee- ja kanalisatsioonitorustike liitumispunktid. Planeeringualal asuva elektri maakaabelliini kaitsevöönd on 1 m mõlemale poole kaablit ning elektripaigaldise kaitsevöönd 1 m paigaldise ümber igas suunas.

Rojasilla maaüksus paikneb maaparandussüsteemi ehitise Kungla (kood 2104090020060/001) maa-alal.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitsealuseid loodusobjekte. Ala ümbrusesse ei jää Natura 2000, loodus- ega maastikukaitsealaid.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on näidatud joonisel 4 *Olemasolev olukord*.

2. PLANEERIMISE LAHENDUS

2.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse 11 uut krunti – Erala keskus 7 kinnistu jagatakse neljaks üksikelamumaa krundiks (pos 1 - pos 4) ning osa jääb tee ja tänava maa krundiks (osa pos 5 krundist), planeeringualasse jääv Rojasilla maaüksuse osaala jagatakse samuti neljaks üksikelamumaa krundiks (pos 7 - pos 10), üheks tee maa krundiks (pos 6) ning üheks haljasala maa krundiks (pos 11) mänguväljaku rajamise tarbeks. Pos 5 krunt moodustub osaliselt Erala keskus 7 maaüksusest ja osaliselt Rojasilla maaüksusest. Planeeritud kruntide piirid on esitatud joonisel 5 *Põhijoonis tehnoorkudega*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis 1 ning joonisel 5 *Põhijoonis tehnoorkudega*.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

Krundi pos nr.	Planeeritud krundi pindala (m ²)	Planeeritud krundi sihtotstarve	Moodustatakse maaüksusest	Osade suurused (m ²)	Osade senine sihtotstarve
1	1180	Üksikelamu maa 100 %	Erala keskus 7	1180	Elamumaa 100%
2	1379	Üksikelamu maa 100 %	Erala keskus 7	1379	Elamumaa 100%
3	1089	Üksikelamu maa 100 %	Erala keskus 7	1089	Elamumaa 100%
4	1343	Üksikelamu maa 100 %	Erala keskus 7	1343	Elamumaa 100%
5	1209	Tee ja tänava maa 100 %	Erala keskus 7/ Rojasilla	796/413	Elamumaa 100%/ Maatulundusmaa 100%
6	781	Tee ja tänava maa 100 %	Rojasilla	781	Maatulundusmaa 100%
7	1028	Üksikelamu maa 100 %	Rojasilla	1028	Maatulundusmaa 100%
8	1043	Üksikelamu maa 100 %	Rojasilla	1043	Maatulundusmaa 100%
9	1061	Üksikelamu maa 100 %	Rojasilla	1061	Maatulundusmaa 100%
10	1162	Üksikelamu maa 100 %	Rojasilla	1162	Maatulundusmaa 100%
11	882	Haljasala maa 100 %	Rojasilla	882	Maatulundusmaa 100%

2.2. Krundi ehitusõigus

Moodustatud krundid, ehitusõigus ja hoonestusalad on näidatud joonisel 5 *Põhijoonis tehnovõrkudega*. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala ning hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus.

Üksikelamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud püstitada kuni 2 ehitusloakohustuslikku hoonet: 1 põhihoone (üksikelamu), mille korruselisus maksimaalselt 2 ning suhteline kõrgus 8,5 m maapinnast ja 1 abihoone, mille maksimaalne korruselisus on 1 ning kõrgus 5 m. Elamukruntide hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on krundil 250 m².

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51.

Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 abihoone.

Igale elamukrundile on lubatud püstitada kuni kaks kuni 20 m² suurust mitteehtusloa kohustuslikku hoonet (kasvuhuone, laste mängumaja vmt). Krundile pos 11 on lubatud rajada mänguväljakut, varjualust ja teisi haljasala teenindavaid ehitisi. Samuti ka tehnoehitisi (tuletõrjervee kogumismahuti jm). Hooned peavad olema alla 20 m² ehitisealuse pinnaga.

2.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (prügimaja, jalgrataste varjualune, mänguväljak).

Planeeritud hoonestusalad on näidatud joonisel 5 *Põhijoonis tehnovõrkudega* suuremana, kui on tegelik lubatud ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ning paiknemist krundil, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on 4 m ning

olemasolevatest hoonetest 8 m. Abihooneid võib püstitada krundipiirile lähemale kui on olemas naaberkinnistu omaniku kirjalik kooskõlastus. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

Planeeritud krunte Pos 5, 8, 9, 10 ja 11 (Rojasilla kinnistu osa) läbivad maaparandussüsteemi ehitise Kungla (kood 2104090020060/001) drenaažitorud. Selleks, et planeeringualast väljajääva kahe drenaažitoru ülemised osad jääksid toimima ka peale detailplaneeringus kavandatu elluviimist, tuleb drenaažisüsteem rekonstrueerida. Võimalik rekonstrueerimise lahendus oleks drenaažitorude ühendamine Rojasilla kinnistul piki planeeringuala põhjapoolset piiri. Tingimused drenaažisüsteemi ümberehitamiseks on võimalik taotleda Põllumajandusametilt, kui on teada täpsed hoonete asukohad hoonestusaladel ja tänava elementide paiknemine ning konstruktsioon.

2.4. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeritud põhihoone lubatud kõrgus on kuni 8,5 m maapinnast ning korruselisus kuni 2. Katusekalle peab elamu põhimahul jääma vahemikku 30° - 45°. Kui elamu rajatakse 1-korruselisena, võib katusekalle olla minimaalselt 20°. Abihoone lubatud kõrgus on kuni 5 m ning korruselisus 1. Katusekalle peab jääma vahemikku 10° - 25°. Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehtusliku projektiga.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, nende arhitektuurne lahendus peab sobituma ümbritsevasse keskkonda.

Viimistlusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ning kvaliteetseid materjale (võib ka kombineeritult) – fassaadikivi, puitu ning krohvi või muid kvaliteetseid ja nõuetele vastavaid fassaadikattematerjale. Imitteerivate materjalide kasutamine, ümarpalk või muul viisil palkmaja imitatsioon, on keelatud. Tuleb kasutada pastelseid toone ning vältida erksaid, intensiivseid värvitoone.

Lubatud viil-, kelp- ja kaldkatused. Katusekatte materjalidest kasutada kas rullmaterjali, katuseplekki või -kive mustas, tumehallis, pruunis või tumepunases toonis.

2.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala on lõunast piiritletud Rojasilla teega, millelt lähtub uus juurdepääsu tänav planeeringualale. Olemasolev juurdepääs planeeringualalt Erala keskus 9 krundile suletakse. Kõikidele elamukruntidele on kavandatud juurdepääsud uuel planeeritavalt tänavalt. Planeeritav juurdepääsutee on kavandatud avalikult kasutatavaks teeks. Loodavate teede katend peab olema tolmuvaba kõvakate.

Kuna antud tänavate kasutuskorras on väike, liiguvad kergliiklejad teeservades, nagu juba olemasoleva Rojasilla tee ääres.

Parkimine on kavandatud krundisisiselt. Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 Linnatänavad on igale krundile kavandatud 3 parkimiskohta.

2.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on valdavalt lage ala, mistõttu hoonete ehitamisel pole vaja täiendavat raiet teha. Pos 11 krundile rajatava haljastuse põhimõtte ning istutatavate puude, põõsaste arv, liigid ja asukohad tuleb täpsustada ehitusprojekti mahus või eraldi kujundusprojektiga. Liiklemiseks mittevajalikud alad on planeeritud katta muruga.

Kõik krundid on plaanis eraldada piiretega ning olemasolevad aiad, mis asuvad planeeringualal ehk oma katastriüksuse piiridest väljas, on tarvis eemaldada ning asendada uuega. Likvideeritavad ning rajatavad piirded on tähistatud joonisel 5 *Põhijoonis tehnovõrkudega*. Sisepiiride piiretena kasutada võrkaeda, paneelaeda või võrkaeda kombineerituna hekiga, tänavapoolne aed võib olla ka puitlippaed või muu esinduslikum aiatüüp. Piirdeaed peab olema ažuurne, avadeta plankaed on keelatud. Aia maksimaalseks kõrguseks on lubatud 1,5 m.

2.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud kruntide maapind ei ole ühtlase reljeefiga, vaid langeb põhja ja kirde suunal. Vertikaalplaneerimisega peab olema tagatud, et krundi sademevesi ei valguks naaberkinnistule. Vertikaalplaneerimine lahendatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

2.8. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ning hoonete vaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.“ Minimaalne hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (nt tulemüür). Planeeritud hoonete vähim tulepüsisivusklass on TP3.

2.9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 5 *Põhijoonis tehnovõrkudega*.

2.9.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse tagamiseks on AS Emajõe Veevärgi Rojasilla teel asuv PE De 63 ühisveevärgi torustik, millest tuleb olemasolev veevarustuse ühendustorustik (PE De 32) likvideerida ja olemasolevast torustikust tänaval (PE De 63) kuni planeeritavate kinnistuteni näha ette uus veetorustik. Liitumispunktid planeeritakse transpordimaale, igale elamumaa krundile on ette nähtud eraldi liitumine.

Täpne veetorustiku lahendus ning liitumispunktide asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.

2.9.2. Tuletõrje veevarustus

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritavate hoonete vaheline kuja peab olema minimaalselt 8 m. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3. Vastavalt määrusele on elamud I kasutusviisiga ehitised, kus tuletõrjevee vajalik vooluhulk peab olema vastavalt EVS 812-6:2012 “Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” 10 l/sek arvestusliku tulekahju kestvusega 3 h, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³.

Tuletõrjevesi saadakse tuletõrje veevõtukaevust, mis tuleb rajada planeeringu põhijoonisel näidatud asukohta (Pos 5 krundile). Tuletõrje veevõtu paak: vähemalt 108 m³ suurune, maapealse hüdrandida/veevõtukaevuga. Mahutit täidetakse tänavale planeeritud veetrassist. Tuletõrje veevarustuse lahendus täpsustub projekteerimise käigus, kuid vastavalt Siseministri 18. august 2010. a. määrusele nr. 37 „Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule” tuleb tuletõrjehüdrant paigaldada sõidutee servast kuni 2,5 m kaugusele.

Vastavalt Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012/A1:2013 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ peavad tuletõrjeveega varustatavad I kasutusviisi hooned paiknema kuni 100 m kaugusel kasutatavast tuletõrje veevõtukohest, kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 150 m. Kõik planeeritavad ehitised jäävad kuni 150 m raadiusesse.

Olemasolevad tuletõrjervee mahutid paiknevad ca 150 m kaugusel planeeringualast Erala keskus 12 ning Erala keskus 2 kortermajade vahelises lõunaosas. Antud veevõtukoht vajab rekonstrueerimist.

2.9.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeringuala reoveekanaliseerimise ja sademeveelahenduse lahendatud AS Emajõe Veevärgi poolt 22.07.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 78. Planeeringuala kanalisatsioonilahenduse tagamiseks on Rojasilla teel asuv PE De 160 PVC kanalisatsioonitorustik, Erala keskus 7 kinnistu piirini on välja ehitatud reoveekanaliseerimistoru, mis on lõpetatud otsakorgiga ja saab uueks liitumiskohaks. Krundile Pos 5 planeeritavale tänavale tuleb rajada uus kaev. Sinnani lahendatakse kanalisatsiooni trass isevoolsena. Rojasilla maaüksusele jääva planeeringulahenduse realiseerimiseks rajatakse isevoolne kanalisatsioonitrass, mis suubub rajatavasse pumplasse. Pumpla rajatakse tänava maale (pos 5). Pumplast Erala keskus 7 kinnistule rajatava kaevuni tuleb luua survetrass. Liitumispunktid planeeritakse transpordimaale, igale elumumaa krundile on ette nähtud eraldi liitumine. Täpne reoveekanaliseerimistorustike lahendus ning liitumispunktide asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeringuala lähipiirkonnas on sademeveekanaliseerimiseks välja ehitamata, mistõttu puuduvad võimalused sademevee kokku kogumiseks ja krundilt ärajuhtimiseks. Sademevesi on planeeritud vertikaalplaneerimisega juhtida ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale murupindadele ning immutada krundisisesele või haljasaladel. Täpne sademevee käitlemise lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Vajadusel näha ette uute sademeveetorustike rajamine. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistornist on keelatud. Krundilt tulevat sademe ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

2.9.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 27.07.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 329377.

Planeeringuala elektrivarustuse kindlustamine on võimalik mastist nr 8 Erala keskus 10 kirdenurgas. Kinnistu elektrivarustuseks on planeeritud krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbi toide jaotuskilbist ning elektritoide olemasolevast liitumispunktist objekti peajaotuskilbini on ette nähtud maakaabliga. Kaabli kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole. Erakruntide sisse planeeritud Elektrilevi OÜ elektrikaablitele on ette nähtud servituudialad. Elektrikaablite kaitsevööndi alad on võrdsustatud servituudi seadmise vajadusega aladega. Täpne elektrivarustuse lahendus ning liitumispunktide asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.

Transpordimaale on planeeritud tänavavalgustus. Planeeritud tänavavalgustuse kaabel ühendatakse olemasoleva tänavavalgustusega Rojasilla teel.

2.9.5. Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud lokaal- ehk individuaalküttena. Võimalikeks kütteallikateks on soojusvahetuspump, päikeseküte, ökoloogilised taastuvad toorelt kasutatavad kütteviisid, puitküte, elektriküte. Keelatud on kasutada kütteallikate, mis suurendaksid keskkonna saastekoormust (kivisüsi, raskeõlid). Maakütete kasutamise puhul on oluline, et maaküttekontuuri ei ole lubatud paigaldada juurdepääsu tee alla ega tehnovõrkude

kaitsevööndisse. Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkruntide elanikke ja oleksid hoone külge paigaldades sobivad.

Täpne küttelahendus määratakse edasise projekteerimise käigus.

2.9.6. Sidevarustus

Kõigile planeeritavatele kruntidele on võimalik kavandada sideühendus. Sidevõrgu projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused piirkonna sidevõrgu haldajalt. Võimalik lahendada ka mobiilside baasil.

2.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Samuti ei asu seal teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, loodusvarasid, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringuala piirneb põhjast Tartu valla üldplaneeringu järgi „võimaliku rahvusliku taseme väärtusliku maastikuga“ ning „kohaliku tasandi väärtusliku maastikuga“. Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Ehitustegevuse käigus tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised ning sellega ei tekitata elukeskkonnale suuri kahjustusi. Jäätmed tuleb koguda eraldi kinnistesse konteineritesse. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele.

2.11. Servituutide vajaduse määramine

Kõik planeeritavad teed määratakse avalikku kasutusse ning tehnovõrgud planeeritakse teemaale. Tehnovõrkudele, mis läbivad eraomandisse jäävaid krunte, tuleb seada servituut tehnovõrguvaldaja kasuks. Servituudialade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudialad on näidatud planeeringu joonisel 5 *Põhijoonis tehnovõrkudega*. Servituudialad tuleb täpsustada projekteerimise käigus hilisemas etapis.

Planeeringus määratakse järgmiste kitsenduste vajadus:

- Positsioonile nr 1 seatakse sidekaabli servituudi vajadusega ala 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
- Positsioonile nr 9 ja 10 seatakse reovee pumpla kuja servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses.

2.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on võetud aluseks Eesti Standard EVS 809-1:2002.

- Tänavate ja hoonete vaheline hea nähtavuse ja valgustatuse tagamine;
- Selgepiirilisel ja ruumiliselt erineva kasutusega alade eristamine ning piiramine;
- Konkreetselt ja selgesti eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ning hilisemal rajamisel ja kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- Jälgitavus (naabri- ning videovalve);
- Üldkasutatavate alade korrashoid;
- Kinnistusesene valgustatus;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded jms);
- Atraktiivne maastikukujundus ning arhitektuur.

2.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ning rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Kahjude tekkimise korral tuleb need hüvitada koheselt maaüksuse igakordsete omanike poolt, kelle krundilt kahju lähtub.

2.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Käesolev planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kehtestamise järgselt on see aluseks planeeringualal teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus ei võta kohustusi planeeringu elluviimiseks vajalike ehitiste projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Enne planeeringu kehtestamist sõlmitakse notariaalne leping. Planeeringu kehtestamise järgselt jagatakse planeeringuala üheteistkümneks (11) krundiks. Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine. Enne hoonetele ehituslubade väljastamist tuleb lisaks planeeringuala arendajatel rajada planeeritud tehnovõrgud (sh tuletõrje veevõtukoht) ja juurdepääsuteed (pos 5 ja 6) ning seada notariaalsete lepingutega vajalikud servituudid. Hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks on valmis ehitatud juurdepääsuteed, tehnovõrkude ühendused (sh tuletõrjevee lahendus) ja mänguväljak.

Juurdepääsuteede ja tehnovõrkude projekteerimine ning rajamine toimub vastavalt ala arendaja ja võrguvaldajate kokkuleppel (mh vajalike ehitus- ja hiljem kasutuslubade taotlemine). Arendusega seotud teed ning tehnovõrgud (sh tuletõrje veevõtukoht) tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist. Avalikult kasutatava juurdepääsutee ja tehnovõrkude ehitamiseks on vajalik taotleda ehitusload enne hoonetele ehituslubade taotlemist. Tehnovõrkude ja –rajatiste, juurdepääsutee ning mänguväljaku rajamine toimub arendajate kulul.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusallas ühendused tehnovõrkudega.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnudele, standarditele ja heale projekteerimistavale. Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne

omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule. Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

3. KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTAMISED

Planeeringu on kooskõlastanud:

Kuupäev ja nr	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja nimi
10.10.2019 nr 32766868	Telia	Tööde teostamiseks esitada täiendavalt tööjoonised.	Kaino Ütti-Ütti
16.10.2019 nr 14.5-1/1826-1	Põllumajandusamet	Planeeritud krunte POS 5, 8, 9, 10 ja 11 (Rojasilla kinnistu osa) läbivad maa-parandussüsteemi ehitise Kungla (kood 2104090020060/001) dreanažitorud (vt detailplaneeringu põhijoonis). Põllumajandusamet on seisukohal, et kui Rojasilla kinnistu omanik (kes on ühtlasi ka detailplaneeringust huvitatud isik) soovib, et planeeringualast väljajääva kahe dreanažitoru ülemised osad jääksid toimima ka peale detailplaneeringus kavandatu elluviimist, tuleb tal arvestada vajadusega dreanažisüsteem rekonstrueerida. Võimalik rekonstrueerimise lahendus oleks dreanažitorude ühendamine Rojasilla kinnistul piki planeeringuala põhjapoolset piiri.	Margus Türk
06.11.2019 K-ML/51	Päästeamet	-	Margo Lempu
25.11.2019 nr 6518940627	Elektrilevi OÜ	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Yulia Dun

4. JOONISED

4.1. Asendiplaan

4.2. Situatsiooniskeem

4.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

4.4. Olemasolev olukord

4.5. Põhijoonis tehnovõrkudega

4.6. Illustratsioon

5. LISAD

1. Tartu vallavalitsuse 19.06.2013 kiri nr 7-1/50-1 Erala keskus 7 naaberkiinnistute omanikele
2. Tartu Vallavalitsuse 17.07.2013 korralduse nr 195 Erala külas asuva Erala keskus 7 maaüksuse detailplaneeringu algatamine
3. Tartu Vallavalitsuse 17.07.2013 korralduse nr 195 lisa 1 – detailplaneeringu ala
4. Tartu vallavalitsuse 07.08.2013 kiri nr 7-1/49-1 Tartu Maavalitsusele
5. Tartu vallavalitsuse 14.08.2013 kiri nr 7-6/699-1 Postimehele
6. Emajõe veevärk AS 19.03.2019 tehnilised tingimused nr 71
7. Andres Rikkineni 05.05.2019 detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku taotlus Tartu vallavalitsusele
8. Tartu vallavalitsuse 23.05.2019 korraldus nr 471 - Erala külas Erala keskus 7 maaüksuse detailplaneeringu planeeringuala piiri muutmise
9. Tartu vallavalitsuse 23.05.2019 korraldus nr 471 lisa 1 – detailplaneeringu ala laiendus
10. Tartu vallavalitsuse 28.05.2019 kiri nr 7-1/48-1 Erala keskus 7 naaberkiinnistute omanikele
11. Väljavõte 29.05.2019 ajalehest Postimees – teade Erala külas asuva Erala keskus 7 maaüksuse algatatud detailplaneeringu planeeringuala laiendamisest
12. Elektrilevi OÜ 25.07.2019 tehnilised tingimused nr 329377
13. Emajõe veevärk AS 26.07.2019 tehnilised tingimused nr 78
14. Emajõe Veevärk AS 08.10.2019 ülevaatamise otsus nr 19-00300
15. Telia 10.10.2019 kooskõlastus nr 32766868
16. Põllumajandusameti 16.10.2019 kooskõlastus nr 14.5-1/1826-1
17. Päästeameti 06.11.2019 kooskõlastus K-ML/51
18. Elektrilevi OÜ 25.11.2019 kooskõlastus nr 6518940627
19. Tartu vallavalitsuse 12.12.2019 korraldus nr 1045 - Erala külas asuva Erala keskus 7 ja Rojasilla maaüksuse osaala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine
20. Tartu vallavalitsuse 12.12.2019 korraldus nr 1045 avaliku väljapaneku teade
21. Tartu vallavalitsuse 12.12.2019 korraldus nr 1045 teade Postimehes

22. Tartu vallavalitsuse 12.12.2019 korraldus nr 1045 teade Tartu valla veebilehel

23. Tartu vallavalitsuse 18.12.2019 kiri nr 7-1/100-1 omanikele ja naabritele