



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-1-2014

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, VAHI ALEVIK

KAASIKU JA TAGA-KAASIKU MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud

Urmas Luts ja Kaasiku

Arenduse OÜ

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2014

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. Ülesande koostamise alus	4
2. Detailplaneeringu koostaja	4
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesanne	4
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid - lähteülesandest	5
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	5
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	6
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
5.4. Kruntide ehitusõigus	8
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	9
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine	10
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	12
5.9. Ehitistevahelised kujad	13
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	14
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	15
5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	17
5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	17
5.14. Servituutide vajaduse määramine	17
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	17
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	17
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused	18
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	18
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	18
6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ	19
JOONISED	20
1. Situatsiooniskeem	21
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	22
3. Olemasolev olukord	23
4. Planeeringu põhijoonis	24
5. Tehnovõrkude planeering	25
6. Illustratiivsed vaated	26
7. Planeeringuala ehitusetapid	27
LISAD:	28
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus Kaasiku maaüksuse dp ja lähiala algatamise kohta	29
2. Kaasiku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne	30
3. Detailplaneeringu algatamisest informeerimine	37
4. Väljavõte ajalehest Postimees	40
5. Tartu Vallavalitsuse korraldus Taga-Kaasiku maaüksuse dp ja lähiala algatamise kohta	41
6. Taga-Kaasiku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne	43
7. Detailplaneeringu algatamisest teavitamine	50
8. Väljavõte ajalehest Postimees	51
9. Detailplaneeringu algatamisest informeerimine	52
10. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks	54
11. Elektrilevi OÜ kooskõlastus	56
12. Keskkonnaameti kooskõlastus	57
13. Põllumajandusameti kooskõlastus	58
14. Tartu Vallavalitsuse korraldus dp vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	59
15. DP vastuvõtmisest ja planeeringu avalikule väljapanekule suunamisest teavitamine	60
16. Väljavõte ajalehest Postimees	62
17. Tartu Vallavalitsuse korraldus dp kehtestamise kohta	63
18. Väljavõte ajalehest Postimees	64
19. Detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine	65

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on Urmas Luts ja Kaasiku Arenduse OÜ. Algatamise taotlused laekusid Tartu Vallavalitsusele vastavalt 18.10.2013.a. ja 25.02.2014.a.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on

1. Tartu Vallavalitsuse 27.11.2013.a. korraldus nr 341 Vahi alevikus asuva Kaasiku maaüksuse (kü 79401:006:1304) ja lähiala detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.
2. Tartu Vallavalitsuse 26.02.2014.a. korraldus nr 59 Vahi alevikus asuva Taga-Kaasiku maaüksuse (kü 79401:006:1306) ja lähiala detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ, maastikuarhitekt-planeerija Jane Asper (diplomi nr. BD 002361).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesanne

Planeeringu eesmärgiks on Kaasiku kinnistu jagamine kaheks elamumaa ja kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ning Taga-Kaasiku kinnistu jagamine elamumaa kruntideks. Planeeritud elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus kruntide juurdepääsuteedele, planeeringuala haljastusele, heakorrale, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Planeeritava ala pindala on ca 5,5 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- Taga-Kaasiku maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:1306), pindala 4,75 ha, maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa
- Kaasiku maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:1304), pindala 0,7054 ha, maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid -

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;
- Tartu valla üldplaneering;
- Kaasiku (79401:006:0190) kinnistu osaline detailplaneering.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Taga-Kaasiku kinnistu geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 17.05.2007 OÜ Brom poolt (litsentsi nr. EG 10009077-0001), töö nr. G-436. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Kaasiku kinnistu geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 25.09.2013 KG-Büroo OÜ poolt (litsentsi nr 783 MA), töö nr 275-13GEO. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Vahi alevikus ca 3,3 km kaugusel Tartu linna piirist.

Lähim kauplus, kool, lasteaed, raamatukogu ja spordihoone asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 1,8-2,4 kilomeetri kaugusel. Lähim bussipeatus jääb Jõhvi-Tartu-Valga maantee äärde ca 200 m kaugusele planeeringualast.

Planeeringualast ida suunas jäävad elamumaa sihtotstarbega krundid, kuhu on välja ehitatud elamud koos abihoonetega. Olemasolevad hooned on valdavalt ühe- ja kahekordsed, abihooned ühekordsed. Hoonete fassaadide puhul on valdavalt kasutatud puitu, krohvi ja kivi. Katusematerjalideks on valdavalt plekk ja kivi.

Planeeringualast lõunasse jääb Jõhvi-Tartu-Valga maantee, mille sanitaarkaitsevöönd (60 m teekatte servast) ei ulatu planeeringualale.

Planeeringualast kirdesse jääb metsatukk. Ülejäänud osa planeeringualast on ümbritsetud põllumaaga. Kaasiku kinnistu ümbritseb Kuusiku maaüksust, mille sihtotstarve on 100% elamumaa.

Käesoleva planeeringu eesmärgiks on Kaasiku kinnistu jagamine elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kruntideks ja Taga-Kaasiku kinnistu jagamine elamumaa sihtotstarbega kruntideks. Lisaks moodustatakse jäätmeoidlamaa sihtotstarbega krunt omapuhasti tarbeks ja transpordimaad planeeritud tänavatele. Detailplaneeringuga nähakse ette planeeritud tänavaalade ühendamine olemasolevate tänavatega ja juurdepääsud naabermaaüksustele.

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

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on 5,5 ha. Kaasiku maaüksuse (0,7 ha) olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Taga-Kaasiku maaüksuse (4,78 ha) olemasolev maakasutuse sihtotstarve on samuti maatulundusmaa.

Planeeringuala on hoonestamata. Taga-Kaasiku kinnistu on kasutusest välja jäänud põllumaa. Kaasiku kinnistu on ümbritsetud kuusehekiga, lõuna- ja idapoolt on kaetud tihedama kõrghaljastusega (valdavalt kuused). Juurdepääs planeeringualale on Metsvitsa tänava kaudu Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt.

Planeeringuala piirneb kirdest ja idast Muri-Aidasoo kraaviga (kuni 10 km² valgalaga maaparandussüsteem), mille veekaitsevöönd on 1 m, ehituskeeluvöönd on 25 m ja piiranguvöönd 50 m veekogu tavalisest veepiirist. Tavaline veepiir on Veeseaduse tähenduses põhikaardil märgitud veekogu piir.

Reljeef planeeringualal on suhteliselt lauge, maapind tõuseb ühtlaselt edelast kirdesuunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad 48,9– 46,38 m (ala põhjatipus paikneva kraavi kaldal, kraavi põhjas 45,30 m) vahemikku.

Planeeringuala piirneb põhjatipust Villandi maaüksusega, idast Musta ja kirdest Enno maaüksustega. Lõunast piirneb planeeritava ala Ees-Kaasiku maaüksusega. Kaasiku kinnistu ümbritseb Kuusiku maaüksust. Idast ja kagust piirneb planeeringuala Metsvitsa tn 2, Metsvitsa tn 4, Metsvitsa tn 6, Metsvitsa tn 8, Metsvitsa tn 10, Metsvitsa tn 12 ja Metsvitsa tn 14 maaüksustega. Andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta on ära toodud tabelis 2.

Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta

Jrk. Nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maaüksuse sihtotstarve	Pindala
1.	Tartu vald, Vahi alevik Metsvitsa tn 14	79401:006:0747	Elamumaa 100%	1831 m ²
2.	Tartu vald, Vahi alevik Metsvitsa tn 12	79401:006:0746	Elamumaa 100%	1744 m ²
3.	Tartu vald, Vahi alevik Metsvitsa tn 10	79401:006:0745	Elamumaa 100%	1744 m ²
4.	Tartu vald, Vahi alevik Metsvitsa tn 8	79401:006:0744	Elamumaa 100%	2092 m ²
5.	Tartu vald, Vahi alevik Metsvitsa tn 6	79401:006:0743	Elamumaa 100%	2092 m ²
6.	Tartu vald, Vahi alevik Metsvitsa tn 4	79401:006:0742	Elamumaa 100%	2093 m ²
7.	Tartu vald, Vahi alevik Metsvitsa tn 2	79401:006:0741	Elamumaa 100%	2077 m ²

8.	Tartu vald, Vahi alevik Enno	79403:002:0300	Maatulundusmaa 100%	14.01 ha
9.	Tartu vald, Vahi alevik Villandi	79401:006:1320	Maatulundusmaa 100%	10.95 ha
10.	Tartu vald, Vahi alevik Musta	79401:006:0312	Maatulundusmaa 100%	4.4 ha
11.	Tartu vald, Vahi alevik Ees-Kaasiku	79401:006:1305	Maatulundusmaa 100%	3.74 ha
12.	Tartu vald, Vahi alevik Kuusiku	79401:006:0437	Elamumaa 100%	1752 m ²
13.	Tartu vald, Vahi alevik Metsvitsa tänav	79401:006:0755	Transpordimaa 100%	0.50 ha

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kokku on detailplaneeringuga kavandatud 26 uut krunti – 20 elamumaa, kolm transpordimaa, kaks maatulundusmaa krunti ja üks jäätmeoidla maa sihtotstarbega krunt. Planeeritud kruntide piirid on antud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 2.

Tabel 2. Maakasutuse koontabel

Krundi pos. nr.	Krundi planeeritud pindala	Planeeritud sihtotstarve	Moodustatakse Kinnistust	Osade suurused	Osade senine sihtotstarve
Pos 1	1883 m ²	E 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	1883 m ²	M 100%
Pos 2	1841 m ²	E 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	1841 m ²	M 100%
Pos 3	2000 m ²	E 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	2000 m ²	M 100%
Pos 4	1869 m ²	E 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	1869 m ²	M 100%
Pos 5	2337 m ²	E 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	2337 m ²	M 100%
Pos 6	1914 m ²	E 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	1914 m ²	M 100%
Pos 7	2210 m ²	E 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	2210 m ²	M 100%
Pos 8	1417 m ²	L 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	1417 m ²	M 100%
Pos 9	2926 m ²	L 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	2926 m ²	M 100%
Pos 10	1734 m ²	E 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	1734 m ²	M 100%
Pos 11	1511 m ²	E 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	1511 m ²	M 100%
Pos 12	1532 m ²	E 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	1532 m ²	M 100%
Pos 13	2203 m ²	E 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	2203 m ²	M 100%
Pos 14	2058 m ²	E 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	2058 m ²	M 100%
Pos 15	1762 m ²	E 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	1762 m ²	M 100%
Pos 16	1538 m ²	E 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	1538 m ²	M 100%
Pos 17	2585 m ²	L 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	2585 m ²	M 100%
Pos 18	2589 m ²	E 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	2589 m ²	M 100%

Pos 19	2228 m ²	E 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	2228 m ²	M 100%
Pos 20	2250 m ²	E 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	2250 m ²	M 100%
Pos 21	2282 m ²	E 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	2282 m ²	M 100%
Pos 22	5162 m ²	J 100%	Taga-Kaasiku (79401:006:1306)	5162 m ²	M 100%
Pos 23	37721 m ²	M 100%	Ees-Kaasiku (79401:006:1305)/ Kaasiku (79401:006:1304)	37431 m ² /290 m ²	M 100%
Pos 24	1995 m ²	E 100%	Kaasiku (79401:006:1304)	1995 m ²	M 100%
Pos 25	1672 m ²	E 100%	Kaasiku (79401:006:1304)	1672 m ²	M 100%
Pos 26	3101 m ²	M 100%	Kaasiku (79401:006:1304)	3101 m ²	M 100%

Märkused:

- Planeeritud sihtotstarbed: E- elumumaa 001; L- transpordimaa 007; M- maatulundusmaa 011, T- tootmismaa 003, Üm- üldkasutatav maa 017;
- Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtunud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord"

5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- hoonete suurim lubatud kõrgus.

Tabel 3. Krundi ehitusõigused

<i>Krundi pos. nr</i>	<i>Krundi plan. pindala</i>	<i>Planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>Elamu suurim lubatud harjakõrgus maapinnast/abihoone suurim lubatud harjakõrgus maapinnast</i>
Pos 1	1883 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	376 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m
Pos 2	1841 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	368 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m
Pos 3	2000 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m
Pos 4	1869 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	373 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m
Pos 5	2337 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m
Pos 6	1914 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	382 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m
Pos 7	2210 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m

Pos 8	1417 m ²	L 100%	Krunti ei hoonestata	-	-
Pos 9	2926 m ²	L 100%	Krunti ei hoonestata	16 m ²	maa-alune reoveepumpla
Pos 10	1734 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	346 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m
Pos 11	1511 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	302 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m
Pos 12	1532 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	306 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m
Pos 13	2203 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m
Pos 14	2058 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m
Pos 15	1762 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	352 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m
Pos 16	1538 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	307 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m
Pos 17	2585 m ²	L 100%	Krunti ei hoonestata	-	-
Pos 18	2589 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m
Pos 19	2228 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m
Pos 20	2250 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m
Pos 21	2282 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m
Pos 22	5162 m ²	J 100%	Krunti ei hoonestata	120 m ²	Maa-alune reoveepuhasti
Pos 23	37721 m ²	M 100%	Krunti ei hoonestata	-	-
Pos 24	1995 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	399 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m
Pos 25	1672 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	334 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,5m
Pos 26	3101 m ²	M 100%	Krunti ei hoonestata	-	-

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

Kruntidele pos 1-7, 10-16, 18-21, 24-25 ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu
- 12744 abihoone

Kruntile pos 9 ehitise lubatud kasutamise otstarbed on:

- 22235 Reoveepumpla

Kruntile pos 22 ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 22233 Reoveepuhasti

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 4 lk 10. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Ehitavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja

kõrgetasemeline. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terasse, katuseterasid ja/või varimüüre. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Elamu ja abihoone peavad omavahel harmoneeruma. Välisviimistlusmaterjale võib kasutada kombineeritult.

Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema hoone põhimahust vähemalt üks domineeriv sein. Varikatused, trepid ja muud väiksemad hoonemahud võivad ulatuda väiksemas mahus üle kohustusliku ehitusjoone. Tänaval poolt vaadates ei tohi abihoone paikneda eespool peahoone.

Tabel 4. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Elamul 1-2 korrust ja abihoonel 1 korrus
Lubatud katusekalde vahemik	Elamul 30-45° ja abihoonel 15°-30°
Katuseharja kulgemise suund	Ehitatavate elamute põhimahu katusehari peab paiknema esipiiriga paralleelselt. Abihoone katusehari võib olla elamuga paralleelselt või risti.
Katuse tüüp	Viilkatus ja kelpkatus, lisamahtudel ka madalkatus
Katusekatte lubatud materjalid	Katusekivi, -plekk, madalkatustel ka rullmaterjalid
Katusekatte lubatud värvitoonid	Katusekatte lubatud värvitoonid on must, tumehall, pruun või punane
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitkivimaterjale, krohvi vm kõrgekvaliteetset materjali. Lubatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Lubatud on nelikantpalk, kui ei kasutata üleulatuvaid nurgaseotisi. Lubatud on erksad, intensiivsed ja „ultra” – värvitoonid. Soovitatav on kasutada hoonete juures pastelseid ja/või jahedad toone.
Kohustuslik ehitusjoon	10 meetrit krundipiirist
±0,00 vahemik	Olemasolevast teepinnast kuni 0,7 m kõrgemale

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, olemasolevatest ja planeeritud tehnoorkudest, nende kaitsevöönditest ning kujadest, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest.

Hoonete (nii elamul kui abihoone) jaoks on näidatud hoonestusalad. Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9.

Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Ka rajatised peavad asuma hoonestusallas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohutuskujad. Grillhoone,

kasvuhoone jms peab paiknema samuti hoonestusalas. Hoonestusalast väljapoole on lubatud on püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatise.

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

Uute hoonete rajamisel on kohustuslik ehitusjoon planeeritud 10,0 meetrit krundi tänavapoolsest piirist, et hoone ees oleks piisavalt ruumi auto(de) parkimisala väljaehitamiseks ja eesaia kujundamiseks. Kohustuslik ehitusjoon on näidatud joonisel. Planeeringu joonisel on toodud planeeritavate elamute soovituslik asukoht hoonestusalas. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel nr 4 (vt *Planeeringu põhijoonis*).

Naaberkinnistute liitmine ei anna õigust püstitada suuremaid hooneid, kui ühele krundile lubatud hoonealuse pinna määr.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale on juurdepääs Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt ja sealt edasi mööda Metsvitsa tänavat. Detailplaneeringuga on lahendatud ka perspektiivsed juurdepääsud naaberkinnistutele. Planeeringualale on kavandatud 12 meetri laiune tänavakoridor, millest sõidutee on kavandatud 5,0 meetri laiune ja kõnniteele on reserveeritud 2 meetri laiune ala. Sõidutee ja kõnnitee katteks on kavandatud kõvakate. Maanteest algav Metsvitsa tänava sõidutee on ette nähtud laiendada 5,0 m laiuseks.

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek määrata planeeritud tänavate kaitsevööndiks 2 meetrit arvestatuna krundi piirist, tee kaitsevööndi ulatus on näidatud joonisel nr 4 (vt *Planeeringu põhijoonis*).

Detailplaneeringu joonisel nr 6 (vt *Tehnovõrkude planeering*) on antud planeeritud tänava ristprofiil. Planeeringuga on antud tee orienteeruvad kõrgusarvud (vt *Planeeringu põhijoonis*).

Planeeritavate teede täpsem vertikaalplaneering tuleb anda teede projekteerimise käigus.

Krundid positsiooninumbriga 8, 9 ja 17 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ja kavandatud avalikku kasutusse jäävate aladena, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel.

Kruntidel on näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsutee täpsem asukoht tuleb lahendada elamu arhitektuurse projektiga vastavalt konkreetsele arhitektuursele lahendusele ning näidata asendiplaanil.

Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning olemasolevad sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel nr 4 (vt *Planeeringu põhijoonis*).

Parkimine lahendatakse krundisisesealt. Planeeritud üksikelamukruntidel on minimaalne parkimiskohtade arv arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute

parkimismormidele äärelinna kohta, kus üksikelamu krundile on ette nähtud 2-3 (elanikele 1-2, külalistele 1) parkimiskohta. Täpsed parkimiskohtade asukohad näidatakse elamu ehitusprojekti asendiplaanil.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Taga-Kaasiku maaüksusel olemasolev kõrghaljastus puudub. Kaasiku maaüksuse lääneosas moodustavad olemasoleva kõrghaljastuse üksikult paiknevad lehtpuud, Kaasiku maaüksuse lõuna ja kagu osas on puud tihedamalt.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Krundile pos 22 on ette nähtud rajada kõrghaljastus.

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

- Olemasolev väärtuslik haljastus tuleb säilitada. Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele ja hoonete ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud. Säilima peab vähemalt 70% olemasolevast kõrghaljastusest.
- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud.
- Iga planeeritud krundi rajatava kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonipindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi).
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab elamumaa krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 70% üldpindalast.
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Kruntide lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puud ja põõsaid.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

Muri-Aidasoo eesvoolu toimimine tuleb säilitada ja kraavi kallas hoida korrastatud.

PIIRDED

Krundipiirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Kui piire rajatakse, tuleb tänaväärne piire rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril. Rajatavad piirded võivad olla maksimaalselt kuni 1,4 m kõrged.

Piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga, kusjuures omanik peab tagama, et heki kõrgus vastaks samuti lubatud piirde kõrgusele. Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt hoonete ehitusprojekti esitatud lahendusele.

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

Soovituslik on naaberkruntidevaheliste piirete lahenduse kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega.

Tabel 5. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

<i>Piirete tüübid ja materjal</i>	hõre puitaed, hõre puitaed kivipostidega, võrkaed või võrkaed hekiga kombineeritult; lubamatud on plank-, betoon- plekkpiirded vms
<i>Piirete lubatud kõrgus</i>	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,4 m

VERTIKAALPLANEERIMINE

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

5.9. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld kartev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Elamu ja abihoonete täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

antakse üksikelamu ehitusprojektis. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmise planeeringualal on keelatud. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Planeeringuala tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasoleva tähistatud veevõtukohta baasil, milleks on Kaasiku kinnistul asuv tiik. Olemasolevale veevõtukohale on vajalik paigaldada kuivhüdrant koos tarnetoruga. Lisaks on planeeritud teine veevõtukoht krundile pos 22, kuhu rajatakse tiik ja paigaldatakse kuivhüdrant koos tarnetoruga. Tuletõrje veevõtukoht tuleb tähistada. Veevõtukohta mahutavus peab olema vähemalt 108 m³.

SOOJAVARUSTUS

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte. Päikesepaneelid on lubatud, kui nad ei domineeri häirivalt hoone välisfassaadis. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu objektide elektrivarustuse kindlustamine on võimalik Mustatee 15/0,4 kV alajaama baasil. Objektide liitumiskilbid on planeeritud kinnistute piirile ja ette nähtud üks liitumiskilp mitme kinnistu kohta. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumispunktidest objektide peajaotuskilpidesse on ette nähtud maakaablitega. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab iga Tarbija oma vajadustele vastava kaabelliini.

SIDEVARUSTUS

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

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

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi. Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlike 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 elumumaal omal krundil kinnises kompostis. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis

asendiplaani. Soovitav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

Planeeringu realiseerimisel tagada Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud SoM 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud norm-müratasemed ehitatavate hoonete puhul.

Planeeringuala piirneb Muri-Aidasoo eesvooluga, mille veekaitsevöönd on 1 m, ehituskeeluvöönd on 25 m ja piiranguvöönd 50 m veekogu tavalisest veepiirist.

Veekaitsevöönd on moodustatud vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks vee kaldaalal. Veekogu veekaitsevööndi ulatus ning selles keelatud tegevuste loetelu on toodud Veeseaduses (RT I 1994, 40, 655). Veekaitsevööndis on keelatud: maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine; puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti asukohajärgse regiooni nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel; majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine; väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal.

Kalda ehituskeeluvööndi mõiste ja kitsendused on toodud Looduskaitseaduse §-s 38 (RT I 2004, 38, 258). Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene: tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele; kalda kindlustusrajatisele; supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele; maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile; olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist; piirdeaedadele. Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

Kalda piiranguvööndi mõiste ja kitsenduse sisu on toodud Looduskaitseaduse §-s 37 (RT I 2004, 38, 258). Kalda piiranguvööndis on keelatud lageraie, reoveesette laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas, ilma kehtestatud detailplaneeringuta maa-ala kruntideks jagamine, maavara ja maa-ainese kaevandamine, mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

5.12. 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.

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

Vajadus puudub.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadused on ära toodud tabelis 7.

Tabel 7. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused

<i>Teeniv kinnisasi/isik</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituut/kasutusvaldus</i>
Pos 13	Tehnovõrgu valdaja Päästeamet, Kiirabi	Tehnovõrgu talumise servituut – survekanalisatsioonitoru ja veetoru Juurdepääsu servituut Päästeametile, Kiirabile
Pos 14	Tehnovõrgu valdaja Päästeamet, Kiirabi	Tehnovõrgu talumise servituut – survekanalisatsioonitoru ja veetoru Juurdepääsu servituut Päästeametile, Kiirabile
Pos 21	Tehnovõrgu valdaja Päästeamet	Tehnovõrgu talumise servituut – survekanalisatsioonitoru ja veetoru, tuletõrje veevõtukoha kuivhüdrandi tarnetoru
Pos 26	Päästeamet	Juurdepääsutee servituut – Tuletõrje veevõtukoha juurdepääs
Kuusiku kü	Päästeamet	Juurdepääsutee servituut – Tuletõrje veevõtukoha juurdepääs

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;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine).

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- võrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale.

5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis, planeeritud reoveepuhasti ja pumpla kujas, planeeritud tänava kaitsevööndis ja planeeritud servituudialadel.

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

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeringulahendus viiakse ellu kahes etapis (vt joonis nr 7 *Planeeringuala ehitusetapid*).
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale.
- Enne ei väljastata hoonetele ehituslubasid kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja –rajatised.
- Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel.
- Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistustisese haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.

Seletuskirja koostasid Jane Asper ja Johanna Rosenthal.

6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus/ Kooskõlastuse asukoht	Kooskõlastaja (nimi ja amet)
17.04.2014	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastatud/ Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Eraldi lehel, lisad lk 56	Eduard Okunev
08.05.2014	Keskkonnaamet	Kooskõlastatud/ Eraldi lehel, lisad lk 57	Rainis Uiga juhataja
27.05.2014	Põllumajandusamet	Kooskõlastatud/ Eraldi lehel, lisad lk 58	Hannes Puu PMA Tartu Keskuse juhataja
04.08.2014	Päästeameti Päästekeskus	Kooskõlastatud/ Joonis 6 Tehnovõrkude planeering	Margo Lempu inseneritehnilise büroo juhataja

JOONISED
