



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-07-18

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, KÕRVEKÜLA ALEVIK

HARIDUSE TN 9 JA 13 MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

OÜ KP Renoveerib

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2019

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesanne	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid -	4
5. Andmed planeeringu koostamiseks.....	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	6
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	8
5.5. Ehituslikud, arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	8
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	9
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	12
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	13
5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi.....	13
5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	13
5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	14
5.10.4. Soojavarustus	14
5.10.5. Sidevarustus	15
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine	15
5.12. Servituutide vajaduse määramine	16
5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	16
5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	16
5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	17
6. Kooskõlastused/koostöö	19
JONISED	
1. Situatsiooniskeem	20
2. Olemasolev olukord.....	21
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	22
4. Planeeringu põhijoonis	23
5. Planeeringu tehnovõrkude joonis	24
6. Illustratiivsed vaated.....	25

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 30.07.2014. a korraldus nr 204 Kõrvküla alevikus asuva Hariduse tn 9 ja 13 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta.

Planeeringu koostamisest huvitatud isikuteks on OÜ KP Renoveerib (juhatuse liige Kaarel Pehk), kes on Hariduse tn 9 maaüksuse omanik ja Kaido Ohno, kes on Hariduse tn 13 maaüksuse omanik.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Mutso (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesanne

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda detailplaneeringuala jagamist elamumaa kruntideks ja kruntidele ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramist rida- ja üksikelamute ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 2,0 ha.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga, mille kohaselt asuvad antud maaüksused keskuse maa juhtfunktsiooniga alal. Keskuse maa juhtfunktsioon on üldplaneeringujärgselt vastavalt detailplaneeringus täpsustatavale arengusuunale kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioon. Seega on käesoleva detailplaneeringu algatamise eesmärgid kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- Hariduse tn 9 (katastriüksuse tunnus 79403:002:0641);
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa;
- pindala- 14373 m².
- nimi- Hariduse tn 13 (katastriüksuse tunnus 79403:002:0627);

- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa;
- pindala- 5980 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid -

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;
- Tartu valla üldplaneering.

5. Andmed planeeringu koostamiseks

Geodeetiline alusplaan on koostatud GeoBaltica OÜ poolt 04.05.2017.a, töö nr GEO-17-07.

Koordinaadid L-Est 97 süsteemis. Kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala paikneb Tartu vallas Kõrveküla alevikus, piirnedes põhjast Hariduse tänavaga. Planeeringuala asub looduskaunis kohas, paiknedes kahe paisjärve vahelisel alal. Planeeringuala on sobiv elamute ehitamiseks, kuna asub otse aleviku südames, kus on tagatud perede esmavajadused ja mitmesugused võimalused igapäeva elu rikastavateks tegevusteks. Põhikool, lasteaed, muusikakool, raamatukogu, spordihoone, tankla ja kauplus jäävad planeeritavast alast ca 0,2-0,5 km kaugusele.

Tagatud on hea ühendus Tartu linnaga, lähim bussipeatus asub koolihoone vahetus läheduses ehk ca 0,25 km kaugusel. Lähiumbruses on ka head sportimis- ja puhkevõimalused, kuna planeeringuala vahetus läheduses asub üldkasutatav puhkeala koos supluskohaga ja spordihoone. Lisaks on Kõrveküla kergliiklusteed ühendatud Tartuni kulgevate kergliiklusteedega, mis on kasutatavad erinevateks sportimistegevusteks (kepikeond, rulluisutamine, jooksmine jne).

Planeeringualast kirde- ja ida suunda jäävad üksikelanute krundid, lõuna- ja edela suunda üldkasutatav maa-ala. Kaugemal edelas paiknevad korterelamud. Loodesse jääb kaks tootmismaa krunti ja veidi kaugemale üksikelanute krundid. Põhjasuunas üle Hariduse tänava jääb paisjärv koos haljasalaga (katastritunnuseta maa-ala). Planeeringualast loodesuunda jääva paisjärve kaldal paikneb korterelamute grupp.

Lähipiirkonnas paiknevad üksikelanud on valdavalt 2-korruselised viilkatusega hooned, mille välisviimistluseks on kasutatud valdavalt puitlaudist, krohvi ja fassaadikivi. Kortерelamud on valdavalt kahe- ja kolmekorruselised madalakaldelise viilkatusega hooned, mille välisviimistluses on kasutatud krohvi.



Foto 1. Vaade Hariduse tn 9 maaüksusele Hariduse tänavalt



Foto 2. Vaade planeeringualalt üle Hariduse tänava



Foto 3. Vaade planeeringualalt üle Hariduse tänava loode suunas korterelamutele



Foto 4. Vaade planeeringuala lõunaosast edela suunas



Foto 5. Vaade planeeringuala edelaosast planeeringualale

Planeeringuga kavandatakse tihendada Kõrveküla alevikku, luues piirkonda arhitektuurselt kvaliteetne ja esinduslik eluhoonete kompleks, mis sobib ümbritseva keskkonna ja olemasolevate hoonetega. Planeeringu realiseerumisel tagatakse ühendus Hariduse tänavalt avalikult kasutatava kergliiklustee kaudu ühe paisjärve äärest teise juurde, mis hetkel toimub vaid läbi erakinnistute.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Hariduse tn 9 kinnistu on hoonestamata heinamaa, mille loodeosas on lehtpuude salu. Hariduse tn 13 kinnistu põhjaosas õuealal paikneb üksikelamu koos kõrvalhoonetega, ülejäänud kinnistu on heinamaa. Õueala on piiratud läänepool kõrge kuusehekiga, tänavapoolsel alal kasvavad erinevad leht- ja okaspuud. Ida-, lõuna- ja edela küljelt on õueala ümbritsetud viljapuudega.

Juurdepääs planeeringuala kinnistutele on kahe-suunaliselt Hariduse tänavalt. Asfaltkattega sõidutee on 6 m laiune ja kahel pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

Planeeringuala reljeef langeb kirdest edela suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad 60.58-55.41 m vahemikku.

Hariduse tänaval paiknevad vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitorustikud, tuletõrje veevarustus, sidekaablid, elektriõhuliin ja tänavavalgustus.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Üle Hariduse tänava loodesse jääva paisjärve ja edelasse, Pärna tn 6 maaüksusel, paikneva paisjärve kalda ehituskeeluvöönd 25 m ja piiranguvööndid 50 m veekogu tavalisest veepiirist (Veeseaduse tähenduses Eesti põhikaardil märgitud veekogu piir).
- Õhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 m laiused mõttelised vertikaaltasandid.
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd, mille ulatus mõlemale poole torustiku telgjoont on 2 m.
- Gaasitorustiku kaitsevöönd, mis on torustiku välimisest möötmest 1 m.
- Sidekaabli kaitsevöönd, mille ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Planeeringualast idasuunas asuvad Hariduse tn 15, Pärna tn 14 ja Pärna tn 12 kinnistud, lõunasuunas Pärna tn 10 kinnistu, läänesuunas Pärna tn 6, Vasula tee 23 ja Hariduse tn 7 kinnistud.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta on esitatud joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kokku on detailplaneeringuga kavandatud 10 uut krunti – 8 elamumaa ja 2 transpordimaa krunti. Planeeritud kruntide piirid on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Detailplaneeringuga ei ole kavandatud lähteülesandes nõutud üldmaa krunti, kuna ridaelamu krundile on kavandatud kergliiklustee kõrvale piirkonda teenindav avalikult kasutatav ala koos mänguväljakuga. Kuna planeeringuala paikneb suuremate avalikult kasutatavate haljasalade kõrval, siis ei ole mõistlik planeerida eraldi paiknevat väikest üldmaa krunti, mis ei leiaks aktiivset kasutust.

Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis 1 lk 8 ning joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Tabel 1. Maakasutuse koontabel

Krundi POS. nr.	Krundi plan. pindala	Katastri-üksuse planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust	Osade suurused	Osade senine sihtots-tarve	Avalikku kasutusse plan. maa-alad
POS 1	2212 m ²	E 100%	EP 100%	Hariduse tn 13	2212 m ²	E 100%	-
POS 2	1797 m ²	E 100%	EP 100%	Hariduse tn 13	1797 m ²	E 100%	-
POS 3	1656 m ²	E 100%	EP 100%	Hariduse tn 13/ Hariduse tn 9	1640 m ² / 16 m ² /	E 100%/ E 100%	-
POS 4	3129 m ²	E 100%	EP 100%	Hariduse tn 9	3129 m ²	E 100%	-
POS 5	1502 m ²	E 100%	EP 100%	Hariduse tn 9	1502 m ²	E 100%	-
POS 6	1636 m ²	E 100%	EP 100%	Hariduse tn 9	1636 m ²	E 100%	-
POS 7	1730 m ²	E 100%	EP 100%	Hariduse tn 9	1730 m ²	E 100%	-
POS 8	4637 m ²	E 100%	ER 100%	Hariduse tn 9	4637 m ²	E 100%	Plan. avalikult kasutatav ala
POS 9	1658 m ²	L 100%	LT 100%	Hariduse tn 13/ Hariduse tn 9	330 m ² / 1328 m ² /	E 100%/ E 100%	Plan. avalikult kasutatav tänav
POS 10	396 m ²	L 100%	LT 100%	Hariduse tn 9	396 m ²	E 100%	Plan. avalikult kasutatav kergliiklustee

5.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus; 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib igale krundile ehitada 1 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoone.

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

Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- POS 1-7 - 11101 üksikelamu ja 12744 abihoone;
- POS 8- 11221 ridaelamu ja 12744 abihoone.

Kruntidele POS 1-7 on lubatud igale krundile ehitada 1 elamu.

Krundile POS 8 on lubatud ehitada kuni 2 ridaelamut kokku kuni 11 ridaelamuboksiga.

5.5. Ehituslikud, arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.

Keelatud on:

- Ümarpalk, tööstuslik profiilplekk välisfassaadi viimistluses;
- Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses (nt kiviimitatsiooniga plekk, plastiklaudis jms).

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele POS 1-8 arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i>
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i>
Katuse tüüp	Lame-, kald- ja viilkatus
Katusekatte lubatud materjalid	Plekk, kivi, pvc- ja bituumenrullmaterjalid
Katusekatte värvid	Must, tumehall, tumepruun
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada (soovitavalt kombineeritult) kivi, betoon, krohv, puit, klaas jm kõrgekvaliteetseid materjale.
±0,00 sidumine	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast, keldrikorrusega hoonetel kuni 80 cm maapinnast.

5.6. Kruntide 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 (nt prügimaja, jalgrataste varjualused, mänguväljak). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine.

Planeeritud hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* näidatud hoonestusala on kruntidel suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealne pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritavate hoonete soovituslik asukoht hoonestusalas.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud ehitada igale üksikelamu krundile 1 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoone (nt grillmaja, kasvahoone jms) hoonestusalasse või

väljapoole hoonestusala. Ridaelamu krundile on lubatud ehitada samuti 1 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoone hoonestusalasse või väljapoole hoonestusala, iga boksi juurde ei ole lubatud püstitada kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet. Nimetatud hoone püstitamise peab arvestama tuleohutuskujasid ning hoone arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse. Hoone asukoht peab haakuma elamu ja abihoonega ning selle **visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega.**

Ehitiste paigutus krundil peab olema selline, et võimalikult vähe kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda. Juhul kui hoone jääb naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m peab hoone asukoha kooskõlastama vastava naaberkinnistu omanikuga.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

POS 1 krundile säilib juurdepääs Hariduse tänavalt. Kruntidele POS 2-7 on juurdepääsuks planeeritud Hariduse tänavalt algav tupiktänav. Krundile POS 8 on planeeritud juurdepääsud tupik- ja Hariduse tänavalt. Tupiktänav koridor on 10,0 meetri laiune ja lõpeb 16,0 meetrise läbimõõduga ümberpööramiseks kohaga. Planeeritud asfaltkattega sõidutee on 5 m laiune ja kahele poole sõiduteed on kavandatud haljasribad. Sõidutee loodepoolsesse serva planeeritud 4-kohalise parkimisala laius on 2,5 m. Planeeritud tänavaala maapinda tõsta, joonisel 5 *Planeeringu tehnoõrkude joonis* on esitatud tänavaala orienteeruvad planeeritud maapinna abs. kõrgused, täpne lahendus antakse projekteerimise käigus.

Kruntidel on joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Planeeringuala loodepiirile on kavandatud 3,0 m laiune tänavakoridor Hariduse tänavalt üldkasutatavale haljasalale kulgeva kergliiklustee tarbeks. Kergliiklustee alla jääv kraaviosa likvideeritakse.

Krundid positsiooninumbriga 9 ja 10 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ja kavandatud avalikku kasutusse jäävate aladena, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub Ehitusseadustikus sätestatud korra alusel.

Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud krundil POS 8 illustreeriv võimalik parkimislahendus. Parkimine peab olema lahendatud krundisisiselt. **Ridaelamu krundil peab olema tagatud iga boksi kohta vähemalt 2 parkimiskohta.** Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismõnedele, peab väike-elamute alale jääval elamu krundil tagama vähemalt 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv ja täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Ridaelamu krundil peab suuremad kui 12-kohalised parkimisalad liigendama kõrghaljastusega väiksemateks üksusteks (soovitavalt kasutades haljasribal samaaegselt

pöösasrinnet ja kõrghaljastust). Soovitatav on kasutada lisaks haljastusega tsoneerimisele erinevate teekatendite kombineerimist.

Ridaelamu krundil tuleb parkimisalad katta kõvakattega (asfalt, betoonist tänavakivi k.a. murukivi), üksikelamu kruntidel võivad parkimisalad olla ka killustik- või kruusakattega. Hoonestusest, juurdepääsuteedest ja parkimisalast vabaks jääv ala tuleb haljastada. Enne hoonetele kasutusloa andmist tuleb parkimiskohad välja ehitada.

Sõidusuunad, juurdepääsud kruntidele ja parkimiskorraldus on näidatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala loodeosas olevas puistus tuleb teostada **sanitaarraie**, mille käigus väheväärtuslikud puud ja põõsad eemaldatakse või **valikuline kujundusraie**, mille käigus säilitatakse eluterved puud ja põõsad ning **vajadusel tekitatakse kasvuala uutele istutatavatele puudele ja madalhaljastusele**. Et saavutada maksimaalselt parim ja kvaliteetne tulemus, on soovitatav, et raiet teostaks vastava ala kogunud spetsialist. Tagada tuleb säilivate puude kasvutingimused ning ehitustööde ajal tuleb kasutada kaitsemeetmeid (tüve, võra- ja juurestiku kaitse).

Hariduse tänavale (POS 8 krundi põhjapiirile) ja POS 8 krundi sisse idapiirile on planeeritud üheliigiliste puude rivi, mille rajamine on kohustuslik. POS 8 krundi põhja- ja idapiirile on planeeritud hekk, mille rajamine on samuti kohustuslik. Istutatava puuistiku min lubatud kõrgus on 2,5 m, tüve min läbimõõt 3 cm. Planeeritava kõrghaljastuse asukohta on projekteerimise käigus lubatud täpsustada.

Ridaelamu krundile POS 8 on planeeritud avalikult kasutatav haljasala koos laste mänguväljaku alaga, mis peab toimima üldkasutatava rohealana sisaldades endas kõrghaljastust, mänguväljakut, pinke ja prügikaste. Planeeringu joonisel 4 (vt Planeeringu põhijoonis) on esitatud avaliku kasutusega ala piirid. Planeeringujärgselt tuleb koostada krundile POS 8 terviklik projekt (selle osana ka haljastusprojekt), milles määratakse rajatava välisvalgustuse, väikevormide, teekatete, mänguvahendite, pinkide ja haljastuse põhimõtted, paiknemine ja olemus. Mänguväljaku katend peab olema valitud vastavalt inventari ohutusnõuetele, kas muru, liiv või elastne tehiskate.

Kruntide POS 1 - POS 8 haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgneva:

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud.
- **Hoonestatud üksikelamu krundi lahenduses peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 60% krundi pindalast. Ridaelamu krundil peab haljastatava ala osakaal olema vähemalt 50% krundi pindalast. Krundi**

kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast (täiskasvanud puude võra pindala järgi).

- Kruntide haljastamisel tuleb 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 istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

Kruntide POS 1-7 piirile piirde rajamine ei ole kohustuslik, kuid krundi piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).

Piirete rajamisel kruntidele POS 1-7 tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded tuleb paigaldada krundi piirile.
- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- **Tänavapoolsele krundi piirile on lubatud rajada kuni 1,2 m kõrgune läbipaistev piire.** Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses on lubatud kasutada üksikelamuga sobivaid müürifragmente.
- **Krundi piiride vaheliste piirete rajamisel on lubatud võrkaed- või võrkaed kombineeritud hekiga kõrgusega kuni 1,2 m maapinnast.**
- Krunte võib piirata (tänavapool ja piiride vahel) ka ainult hekiga, kuid tagatud peab olema, et heki kõrgus ei ületaks samuti 1,2 m (v.a krundi POS 1 olemasolev hekk).

Ridaelamu krundi (POS 8) piiramine piirdeaiaga ei ole lubatud, samuti ei tohi piirata joonisel 4 näidatud avalikult kasutatavat ala. Ridaelamu krundil on lubatud bokside õuealad eraldada piiretega, kuid kasutama peab **ühesuguse kõrguse, materjali ja värviga piirdeid.** Bokside õuealade piirdeaiad peavad ulatuma ühekaugusele ning piirete kõrgus ei tohi olla üle 1,2 m.

Kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. **Suuremahuline maapinna kõrguste muutmise planeeritud kruntidel on keelatud.** Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada koostöös naaberkinnistute omanikega, vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid.

5.9. Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja

nõuded tuletõrje veevarustusele“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 5 *Planeeringu tehnovõrkude joonis*.

5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 18.06.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/352.

POS 1 kinnistu olemasolev veevarustus säilib Hariduse tn veetorst rajatud De 32 veeühendustoru kaudu. Planeeringuala kruntide POS 2-7 veevarustuse tagamiseks on planeeritud tänava maa-alale veetorstik, mis on ette nähtud ühendada olemasoleva AS Tartu Veevärk De 110 ühisveetorstikuga. Krundile POS 8 on planeeritud ühendus Hariduse tänava veetorstikuga, olemasolev liitumispunkt asub krundi piiri ääres. Iga krundile on planeeritud eraldi veeühendus krundiga piirnevast tänavatorustikust. Iga krunt varustatakse veega ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Enne veemõõdusõlme ei tohi olla veeühendustorul ühtegi hargnemist.

Hariduse tn veetorst Hariduse 10 kinnistuni rajatud De 32 veetoru tuleb hargnemiskohas katkestada tänavatorustikuga.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. Lähim olemasolev hüdrant asub tänavatorustikul planeeritud ristmiku vahetus läheduses, jäädes kaugeimast krundist ca 150 m kaugusele.

5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 18.06.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/352.

POS 1 kinnistul asuvatele hoonetele säilib olemasolev ühendus Hariduse tänava kanalisatsioonitorustikku. Kruntide POS 2-7 reovesi on planeeritud juhtida tänava maa-alale kavandatud kanalisatsioonitorustikku, mis on planeeritud ühendada olemasoleva AS Tartu Veevärk De 200 ühiskanalisatsioonitorustikuga. Isevoolsel torustikul peab tänava-alal olema tagatud nõutav minimaalne rajamissügavus (1,5 m toru peale) ning kalle. Kõrguslikult ei ole võimalik planeeringuala kõikide kruntide reovee isevoolne ära juhtimine, mistõttu on ette nähtud rajada survekanalisatsioonitorustik ja nendele kruntidele krundisisesed pumplad (vt Joonis 5 *Planeeringu tehnovõrkude joonis*). Täpne kanalisatsioonisüsteemi lahendus ja

reoveepumplate asukoht lahendatakse projekteerimise käigus. Survetoru ühenduskaevus peab eesvooluks oleva isevoelse toru sügavus olema vähemalt 1,8 m. Pumpla ning pumplaga seotud rajatised jäävad liitujate omandisse, liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga jääb isevoolisel kanalisatsioonitorustikul asuv ühenduskaev.

POS 8 kanaliseerimiseks kasutatakse tänavatorustikust Hariduse tn 9 kinnistuni rajatud ning seal otsakorgiga lõpetatud De 160 PVC ühendustoru.

Sademe- ja dreneaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Planeeringualale on kavandatud sademeveetoru, mille abil on sademevesi ette nähtud juhtida paisjärve. Arvestatud on, et sademeveetoru ots jääb paisjärves 200 m kaugusele olemasolevast avalikult kasutatavast ujumiskohast. Sademeveetorustikku on lubatud juhtida lisaks tänavaalale kruntide POS 5-8 sademevesi.

POS 1 kinnistul säilib olemasolev sademevee immutamise lahendus. POS 2-4 sademeveed immutatakse omal krundil kasutades selleks killustikpatja, immutusplokkide vms. Kruntide sademevee juhtimine lahendatakse projekteerimise käigus. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 310202.

Planeeringuala elektrivarustus on tagatud 15/0,4 kV alajaama 7224 baasil. Krundil POS 1 säilib olemasolev elektriühendus. Kruntide POS 2 - POS 8 elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud tänavale sõidutee äärde kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilbid. Elektritoide olemasolevast alajaamast liitumiskilpideni on ette nähtud maakaabelliiniga. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Planeeritud tupiktänavale ja kergliiklustee äärde on kavandatud tänavavalgustus. Kruntide välisvalgustus lahendatakse projektiga.

5.10.4. Soojavarustus

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, gaasi-, tahkeküte ja päikesepaneelid. Planeeringuala kruntide gaasiga varustamiseks on tänavaaalale planeeritud gaasitoru ühendus Hariduse tänaval asuvast Gaasivõrgud AS-ile kuuluvast gaasitorustikust.

Keelatud on kasutada märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu nt raskeõlid ja kivisüsi.

5.10.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 19.11.2018 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 31200049.

Krundi POS 1 säilib olemasolev sidevarustuse lahendus.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Selleks paigaldatakse alates sidekaevust nr 4 100 mm sidetoru kuni planeeritud tupiktänava keskosasse kavandatud sidekaevuni, sealt edasi igasse hoonesse ja ridaelamu boksi 50 mm sidetoru.

Alates sidekaevust nr 1 paigaldada 4-kiuline metalliga singlemode optiline kaabel kuni planeeritud sidekaevuni, kuhu paigaldada 1/32 splitter ning alates splitterist igasse hoonesse ja boksi 4-kiuline singlemode metalliga optiline kaabel. Otsastada kaablid hoonetes, splitteris ja jätkudes.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi.

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal hoonete siseselt või projekteerida krundile prügimajad või (süva)kogumismahuti(d), kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Konteinerid on soovitatav varjata variseina või haljastuse abil. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ peab olema tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5 -tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas.

Hoone projekteerimisel tagada hoonete heliisolatsiooninõuded arvestades sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Kraavidesse või pinnasesse juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a. määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ peatükis 2 sätestatud nõuetele. Vastavalt Veeseadusele on sademevee juhtimiseks paisjärve on vajalik taotleda vee erikasutusluba.

Ridaelamu parkla õlipüüduuri paigaldamise vajadus täpsustatakse projekteerimise käigus, vastavalt parkimiskohtade arvule, katendile jms. Õlipüüduuri rajamisel parklale tagada puhastusmasina ligipääs püüduuri teenindamiseks.

Planeeringualale ulatuvate paisjärvede kalda ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi mõisted ning kitsendused on toodud Looduskaitseseaduse §-s 37 ja 38 (RT I 2004, 38, 258).

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks võrguettevõtjate kasuks. Servituutide seadmise vajadusega alad on esitatud planeeringu joonisel 5 *Planeeringu tehnoorkude joonis*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada servituut:

- üle POS 8 krundi loodeosa kulgevale veetorule ja üle põhjaosa kulgevale planeeritud sademeveetorule ;
- üle POS 6 krundi lääneosa kulgevale sademeveetorule;
- üle POS 5 krundi lääneosa ja lõunaosa kulgevale sademeveetorule.

Servituudialad tuleb täpsustada projekteerimise käigus, kui on selgunud krundisiseste tehnoorkude täpne lahendus. Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele.

5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);
- teealade ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate ja madalate piirete kasutamisega.

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- teealade korrashoid;
- võorastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistuiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded);
- atraktiivne arhitektuur ja maastikukujundus.

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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnoorkude kaitsevööndis, paisjärvede ehitus- ja piiranguvööndites.

5.15. 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.

5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

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

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja tehnovõrkude väljaehitamiseks, kui ei ole kokku lepitud teisiti.
- Planeeringu rakendamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist planeeritava ala kinnisasjade omanike ja Tartu valla vahel planeeringu elluviimise võimalusi garanteeriv notariaalne leping. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.
- Avalikult kasutatava ala kasutamise kord lepitakse kokku projekteerimise faasis.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Detailplaneering realiseeritakse etapiviisiliselt: I etapis ehitatakse välja krundid POS 8 ja POS 10, II etapis krunt POS 9 ja III etapis krundid POS 2- POS 7.
- Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine.
- Enne ei väljastata POS 8 krundi hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud juurdepääs tänavalt, parklad, tehnovõrgud ning rajatud haljastus ja mänguväljak koos juurde kuuluva inventariga (pingid, prügikastid, välisvalgustid jms) ja planeeringujärgne kergliiklustee krundil POS 10.
- Enne ei väljastata kruntide POS 2 – POS 7 hoonetele ehituslubasid kui on välja ehitatud planeeringujärgne tänav krundil POS 9 (minimaalselt killustikkatteni), tehnovõrgud ja -rajatised.

-
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute 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.

6. Kooskõlastused/koostöö-

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, Maarja-Liis Laprik 15.01.2019 kooskõlastus: digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- **Telia Eesti AS**, Kaino Ütt-Ütti 25.01.2019 projekti kooskõlastus nr 31487169. Digitaalselt allkirjatatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **AS Tartu Veevärk**, Peeter Pindma 30.01.2019, üle vaadatud nr 45: tempel joonisel 5 Tehnovõrgud (vt planeeringu lisad).
- **Elektrilevi OÜ**, Tatjana Borševitskaja 05.02.2019 projekti kooskõlastus nr 6012239076: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tehnilised tingimused nr 310202.
- **Gaasivõrgud AS**, Tiina Ernits 02.04.2019 kooskõlastus nr 16: digitaalallkirjade kinnitusleht Gaasivõrgud AS poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).