



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-15-2014

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, VASULA ALEVIK

KUSLAPUU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Tanel Krigulson

Projektijuht

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2015

SISUKORD

1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg.....	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	4
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	6
5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	7
5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele	7
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	10
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	10
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	12
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	13
5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	13
5.14. Servituutide vajaduse määramine	13
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	13
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	13
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded	14
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	14
6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ	15
JOONISED	17
1. Situatsiooniskeem	17
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	18
3. Olemasolev olukord.....	19
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	20
5. Illustreeriv joonis	21
LISAD:	22
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	
3. Detailplaneeringu algatamise taotlus	
4. Detailplaneeringu algatamisest teavitamine	
5. Väljavõte ajalehest Postimees	
6. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused	

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Tanel Krigulson. Algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 30.05.2014.a.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 13.11.2014.a. korraldus nr 352.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalust olemasoleva Kuslapuu jagamist kaheks elamumaa krundiks ning kruntidele ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramist-olemasolevate hoonete laiendamiseks ja rekonstrueerimiseks ning moodustavale kinnistule elamu ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks nähakse ette Pärna-Vahi teekoridori laiendamine.

Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on 12 106 m².

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Kuslapuu** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:0381);
- omanik- Tanel Krigulson;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 12106 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

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

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 25.05.2015.a. KG-Büroo OÜ (litsentsi nr 783 MA) poolt, töö nr 378-15GEO. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Vasula alevikus ca 8,5 km kaugusel Tartu linna piirist. Lähim bussipeatus jääb Kõrveküla-Lähte tee äärde ca 650 m kaugusele planeeringualast. Lähim kauplus asub Kõrvekülas ja jääb planeeringualast ca 4,6 km kaugusele. Lähim kool (Kõrveküla Põhikool), lasteaed ja raamatukogu asuvad samuti Kõrveküla alevikus ja jäävad ca 4,1 km kaugusele.

Planeeringualale juurdepääs piirnevalt Vahi-Pärna teelt.

Planeeringuala lähiümbrusse jäävad põhiliselt maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Tegemist on haritavate põllu- ja heinamaadega. Lähimad eluhooned jäävad planeeringualast edelasse ca 145 meetri kaugusele. Lähipiirkonnas paiknevate maaüksuste suurused on varieeruvad, maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuste pindalad jäävad ca 0,9-8,1 ha vahemikku. Lõunasse jääv maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus on pindalalt tunduvalt suurem ehk ca 37 ha. Lähipiirkonda jäävad elamumaa sihtotstarbega krundid on samuti varieeruva suurusega ning jäävad ca 0,3-2,0 ha vahemikku.

Detailplaneeringuga on planeeritud jagada Kuslapuu maaüksuse kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Lisaks nähakse ette eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt teemaa laienduseks. Detailplaneeringuga on määratud tingimused olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks, laiendamiseks ja uue hoone ehitamiseks. Uuele moodustavale krundile ala idaosas planeeritakse üksikelamu ja kuni 3 abihoonet.

Antud planeeringulahenduses on arvestatud lähiümbruses olemasolevate kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Hoonete planeerimisel on arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega ümbritsevasse miljöösse.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on 12 106 m². Kuslapuu maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%.

Kuslapuu krundil asuvad taluhooned- elamu ja 3 abihoonet (garaaž, abihoone ja saun-ait). Olemasolevate hoonete välisviimistluses on kasutatud puitu ja katusekatte materjaliks on eterniit.

Olemasolevad juurdepääsud planeeringualale kohaliku tähtsusega kruusakattega Vahi-Pärna teelt krundi lõunaosast. Planeeringualale ulatub Vahi-Pärna tee kaitsevöönd 30 m arvestatuna teekatte servast.

Üle Kuslapuu maaüksuse lõunaosa kulgeb madalpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini kesktelge on 2 m. Teisel pool Vahi-Pärna teed kulgeb keskpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini kesktelge on 10 m.

Olemasoleval õuealal on salvkaev, mis varustab veega elamut ja ühte abihoonet (saun-aita). Reovesi juhitakse elamust edelasse jäävatesse kogumismahutitesse.

Planeeringuala on piiratud lõunast, läänest, põhjast ja kagust puuderividega. Ala kirdeosas ja olemasolevate hoonete juures on viljapuuaiad.

Reljeef langeb planeeringualal ühtlaselt kirdest edelasuunda, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 58,19 (krundi kirdenurk) ja 51,83 (krundi edelanurk) meetrit.

Planeeringuala piirneb läänest ja loodest Visnapuu, põhjast Uibopuu, idast Muru maaüksusega ja lõunast Vahi-Pärna teega (katastritunnuseta maa-ala). Andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta

<i>Jrk. Nr.</i>	<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Maaüksuse sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
1.	Tartu vald, Vasula Alevik Visnapuu	79401:006:0340	Maatulundusmaa 100%	6,1 ha
2.	Tartu vald, Vasula Alevik Uibopuu	79401:006:0816	Maatulundusmaa 100%	2,90 ha
3.	Tartu vald, Vasula Alevik Muru	79401:006:0462	Maatulundusmaa 100%	7,81 ha

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga jagatakse maaüksus kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Lisaks nähakse ette moodustada transpordimaa sihtotstarbega krunt Vahi-Pärna teekoridori laiendamiseks.

Planeeritud kruntide piirid on antud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 2 lk 6.

Tabel 2. Maakasutuse koondtabel

Krundi pos nr	Krundi planeeritud pindala	Planeeritud sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust	Osade suurused	Osade senine sihtotstarve
Pos 1	5015 m ²	E 100%	Kuslapuu (79401:006:0381)	5015 m ²	E 100%
Pos 2	6792 m ²	E 100%	Kuslapuu (79401:006:0381)	6792 m ²	E 100%
Pos 3	299 m ²	L 100%	Kuslapuu (79401:006:0381)	229 m ²	E 100%

Märkused:

- 1) Olemasolevad ja planeeritud sihtotstarbed: E- elamumaa 001, L- transpordimaa 007.
- 2) Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord"

5.4. Kruntide ehitusõigus

Krundil pos 1 on lubatud olemasolevate hoonete rekonstrueerimine, laiendamine ja vajadusel ka lammutamine. Krundil pos 1 on lisaks olemasolevale neljale hoonetele (üksikelamu+3 abihoonet) lubatud rajada üks abihoonet.

Krundile pos 2 on lubatud ehitada kokku 4 hoonet (üksikelamu+3 abihoonet).

Kruntide ehitusõigusega (tabel 3) on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Tabel 3. Krundi ehitusõigused

Krundi pos nr	Krundi plan. pindala	Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoonete suurim lubatud (harja)kõrgus maapinnast
1.	5015 m ²	E 100%	5 hoonet (1 üksikelamu+ 4 abihoonet)	400 m ²	Ol.ol. hoonetel säilib ol. ol. Ehitaval abihoonel 6,0 m
2.	6792 m ²	E 100%	4 hoonet (1 üksikelamu+ 3 abihoonet)	400 m ²	Elamul 8,5 m, abihoonel 6,0 m
3.	299 m ²	L 100%	Krundi ei hoonestata	-	-

Märkused:

1. Planeeritud sihtotstarbed: E- elamumaa 001, L- transpordimaa 007.
2. Katastriüksuse kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. Oktoober 2008.a. määrusest nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu' Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Planeeritud kruntidel pos 1 ja 2 lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on:

- 11101 Üksikelamu;
- 12744 Abihoone.

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevatest hoonetest, tee kaitsevööndist, tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest. Hoonete jaoks on näidatud hoonestusala. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

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 väikeehitised (kasvahoone, grillihoone) peavad asuma hoonestusallas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohutuskujad. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke.

5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 4.

Hooned peavad sobima nii olemasoleva hoonestusega kui ka ümbritsevasse maatikku. Hoonete arhitektuur peab olema keskkonda väärtustav ja arvestama olemasolevate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlemisega. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Elamu, abihooned ja piirdeaed peavad omavahel harmoneeruma.

Tabel 4. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Krundi Pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3
Lubatud korruselisus	Elamul kuni 2 maapealset korrust (teine korrus katusealune), abihoonetel 1 korrus	Elamul kuni 2 maapealset korrust (teine korrus katusealune), abihoonetel 1 korrus	Krunti ei hoonestata
Lubatud katusekalde vahemik	Elamu põhimahul 30-45°, abihoonetel 15-45°	Elamu põhimahul 30-45°, abihoonetel 15-45°	-
Lubatud katuseharja kulgemise suund	Olemasolevate hoonete katuseaharjadel säilib ol. ol. olukord. Ehitatava hoone katusehari peab jääma olemasolevate hoonetega paralleelselt või risti.	Ehitatavate hoonete põhimahu katusehari peab paiknema Pärna-Vahi teega paralleelselt või risti	-

Krundi Pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3
Lubatud katuse tüüp	viilkatus või kelpkatus	viilkatus või kelpkatus	-
Lubatud katusekatte materjalid	Katuseplekk, -kivid, laineplaat, bituumensindel	Katuseplekk, -kivid, laineplaat, bituumensindel	-
Lubatud välisviimistluse materjalid	Lubatud kasutada puitu, kivi ja krohvi (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning ümarpalkmaja ehitamine. Lubatud on freespalkmaja ehitamine, kui ei kasutata seinast eemal asuvaid nurgaseotisi.	Lubatud kasutada puitu, kivi ja krohvi (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning ümarpalkmaja ehitamine. Lubatud on freespalkmaja ehitamine, kui ei kasutata seinast eemal asuvaid nurgaseotisi.	-
Sokli kõrgus	kuni 0,6 m maapinnast	kuni 0,6 m maapinnast	-

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale ulatub Kuslapuu kinnistuga piirneva Vahi-Pärna tee kaitsevöönd 20 meetrit (arvestatuna teekatte servast). Planeeringualal säilivad olemasolevad juurdepääsud Vahi-Pärna teelt, täiendavaid mahasõite rajada lubatud ei ole.

Olemasolevad juurdepääsud planeeritavatele kruntidele, olemasolevad sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

Planeeringuga on kavandatud kohaliku Vahi-Pärna tee koridori laiendamiseks 2,0 meetri laiune transpordimaa sihtotstarbega krunt (Pos 3), mis on planeeritud avalikku kasutusse jääva alana ja mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub ehitusseadustikus sätestatud korra alusel.

Parkimine lahendatakse planeeringualal krundisisiselt. Planeeritud üksikelamukruntidel on minimaalne parkimiskohtade arv arvatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismääradele äärelinna kohta, kus üksikelamu krundil on ette nähtud 2-3 (elanikele 1-2, külalistele 1) parkimiskohta. Krundil pos 1 säilib olemasolev parkimine õuealal. Krundil pos 2 näidatakse täpsed parkimiskohtade asukohad elamu ehitusprojekti asendiplaanil.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad krundi teepoolses servas, lääne- ja kagupoolse piiri ääres paiknevad puuderead. Hooneid ümbritseval õuealal kasvavad viljapuud. Kuslapuu krundi kirdeosas asub samuti viljapuuäed, kus puud kasvavad korrapärastes ridades.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Olemasolev haljastus säilib. Krundiomanikel on lubatud täiendava 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:

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud.
- Olemasolev väärtuslik haljastus säilitada maksimaalses võimalikus mahus. Lubatud on likvideerida ohtlikud ja kuivanud puud. **Kruntide kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 20% kogu krundi pindalast (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonpindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi).**
- **Krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) peab olema vähemalt 70% krundi üldpindalast.**
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Kruntide lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- 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.
- Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

PIIRDED

Krundiipiirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Kui piirded rajatakse, siis peavad need olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Krundile rajatavad

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

Kruntidele piirdeaia rajamisel arvestada, et liitumiskilbid peavad jääma vabalt teenindavateks.

Tabel 5. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

Piirete tüübid ja materjal	Läbipaistvad piirded, hõre puitpiire, võrkaed või keevispaneelaed koos hekkidega
Piirete lubatud kõrgus	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,6 m

VERTIKAALPLANEERIMINE

Krundil pos 1 säilib olemasolev olukord.

Krundil pos 2 suunatakse vertikaalplaneerimisega sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele ega teemaa-aladele.

5.9. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015 määrusele nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsisusklass on TP3 (tuld karterv), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsisusklassiga hooneid. Elamu ja abihoonete täpne tulepüsisusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringu joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* on esitatud olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud.

VEEVARUSTUS

Krundil pos 1 säilib olemasolev olukord, veevarustus on lahendatud salvkaevu baasil. Krundil pos 2 on veevarustus lahendatud samuti krundile planeeritud salvkaevu baasil.

Juhul, kui tulevikus ehitatakse välja ühisveevõrk, on detailplaneeringuala kruntidel kohustus sellega liituda.

Vältimaks salvkaevude ohustamist pindmise reostuse poolt, peab võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid jne) asukoht salvkaevu suhtes olema põhjaveevoolu suunas allavoolu ja neist võimalikult kaugel (mitte vähem kui 10 meetrit).

Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus ja selle määramise kriteeriumid on sätestatud Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määruse nr 171 „Kanaliseerimisvõrkude veekaitsemeetmed“ §-s 7.

Tabel 6. Arvestuslik veetarbimine

<i>Hoone liik</i>	<i>Arvestus</i>	<i>Kokku veetarbimine hoones</i>
<i>Üksikelamu</i>	<i>120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on 4 inimest</i>	<i>120 liitrit x 4 inimest peres = 480 liitrit</i>

Planeeritav arvutuslik veetarbimine ühe krundi kohta on maksimaalselt 0,48 m³/d ja planeeringualal kokku maksimaalselt 0,96 m³/d.

KANALISATSIOON

Krundil pos 1 säilib olemasolev olukord, reovesi juhitakse kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele.

Keskkonnaameti andmetel asub Kuslapuu kinnistu kaitstud põhjaveega alal. Krundil pos 2 on reovesi on ette nähtud juhtida omapuhastisse ehk imbsüsteemi. Omapuhasti kuja on 10 m, v.a. septik, mille kuja on 5 meetrit. Reovee puhastamisel ja heitvee pinnasesse immutamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed ” sätestatud nõudeid.

Juhul kui tulevikus ehitatakse välja ühiskanalisatsioon on detailplaneeringualal kohustus sellega liituda. Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi on 0,48 m³/d ühe krundi kohta.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Krundil pos 1 säilib olemasolev olukord, sademevesi immutatakse omal krundil.

Krundil pos 2 suunatakse vertikaalplaneerimisega sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutatakse omal krundil. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojektis. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmise planeeringualal on keelatud. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

Planeeringuala lõunaservas asuv kraav on ette nähtud säilitada.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Planeeringuala asub hajaasustuses, detailplaneeringulahenduses on tagatud planeeritud kruntide pos 1 ja pos 2 naaberkiinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus 40 m (alus EVS Ehitise tuleohutus Osa 6:Tuletõrje veevarustus). Lähim tuletõrje veevõtukoht asub

Kõrveküla alevikus Arens Mööbel AS tootmiskompleksi juures ja jääb planeeringualast 2,8 km kaugusele. Vasula alevikus Vasula puukaevu kinnistul paiknev tuletõrje veevõtukoht jääb planeeringualast 2,9 km kaugusele.

SOOJAVARUSTUS

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojustump-, õli-, tahkeküte ja päikesepaneelid. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele mitteelektriprojektidele nr 234267. Detailplaneeringu objektide elektrivarustuse kindlustamine on ette nähtud Lähte-Kõrveküla tee ja Vahi-Pärna tee nurgal asuva Täpsi 15/0,4 kV alajaama baasil. Kinnistul asub Elektrilevi OÜ-le kuuluv 0,4 kV õhuliin, mille ümberpaigutamist planeeringuga ei kavandata. Elektriliini kaitsevööndiga kattuvale hoonestusalale on võimalik vajadusel ehitada kui muudetakse liini trassi (toimub kliendi tellimisel ja kulul).

Kuslapuu kinnistul asub Tanel Krigulsonile kuuluv liitumispunkt peakaitsmega 3x25A, mis pos 1 kinnistul säilib. Pos 2 krundile on uute objektide elektrivarustuseks planeeritud olemasoleva tee ääres asuvale 0,4 kV õhuliini mastile uus liitumiskilp. Elektriliitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi näha ette maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Olemasolevale erakruntide sisse jäävale Elektrilevi OÜ elektriõhuliinile on ette nähtud servituudialad.

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

Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda

vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile igal kinnistul eraldi ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil.

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav tehnovõrkude lahendus.

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 miljööväärtusega 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>
<i>Pos 1</i>	<i>Tehnovõrgu valdaja</i>	<i>Tehnovõrgu talumise servituut – elektriõhuliin</i>
<i>Pos 2</i>	<i>Tehnovõrgu valdaja</i>	<i>Tehnovõrgu talumise servituut – elektriõhuliin</i>

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:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine).
- Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning eksploatatsioonil tagada:
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesiseselt;

- võimalusel kinnistusesest 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 tehnoorkude kaitsevööndis, tee 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

Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse valdaja poolt. Vastava krundi omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesest haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesest parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnoorkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnoorkude haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

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

Hoonetele ei väljastata enne ehituslubasid, kui on kinnistusraamatusse kantud planeeringujärgsed servituudid. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed tehnoörgud ja –rajatised.

6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõtte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri pitsat

JOONISED
