



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-4-2015

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, TILA KÜLA

RÄHNI PÕIK 6 DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Aimar Leht

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2015

SISUKORD

SELETUSKIRI	5
1. Ülesande koostamise alus.....	5
2. Detailplaneeringu koostaja	5
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg.....	5
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	5
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	6
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
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	10
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	12
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	14
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.....	14
5.13. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	14
5.14. Servituutide vajaduse määramine	15
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	15
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	15
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	15
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	16
6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ	17
JOONISED.....	17
1. Situatsiooniskeem	19
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	20
3. Olemasolev olukord.....	21
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	22
5. Illustreerivad vaated	23
LISAD:	23
1. Tartu Vallavalitsuse DP algatamise ja lähteülesande kinnitamise korraldus	25
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	27
3. DP algatamise taotlus	33
4. DP algatamisest teavitamine ja dokumentide edastamine	37
5. DP algatamisest informeerimine	38

6. Väljavõte ajalehest Postimees 08.05.2015 (dp algatamise info)	39
7. DP algatamisest teavitamine ja dokumentide edastamine maavanemale	40
8. AS Tartu Veevärk kiri	41
9. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 229923	42
10. Elektrilevi OÜ kooskõlastus	43
11. Päästeameti Lõuna Päästkeskuse kooskõlastus	44
12. Tartu Vallavalitsuse korraldus DP vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	45
13. DP vastuvõtmise ja planeeringu avalikule väljapanekule suunamisest teavitamine	46
14. Väljavõte ajalehest Postimees 21.07.2015 (dp vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise info)	48
15. AS Tartu Veevärk kiri	49
16. Tartu Vallavalitsuse korraldus DP kehtestamise kohta	51
17. DP kehtestamisest teavitamine ja dokumentide edastamine	52
18. DP kehtestamisest informeerimine	53
19. Väljavõte ajalehest Postimees 09.09.2015 (dp kehtestamise info)	54

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Aimar Leht. Algamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 20.01.2015.a.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 21.01.2015.a. korraldus nr 20 Tila külas asuva Rähni põik 6 (kü tunnus 79403:002:0801) detailplaneeringu algatamise kohata.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on olemasolev maaüksus jagada kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja uuele krundile ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringuga juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse lahendus. Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Planeeritavasse alasse jääb Rähni põik 6 maaüksuse läänepoolne ala, planeeringuala pindala on 0,25 ha.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Rähni põik 6** (katastriüksus nr 79403:002:0801);
- omanik- Aimar Leht;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 13831 m².

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 09.02.2015.a. OÜ KG-Büroo (litsentsi nr 783 MA), töö nr. 361-15GEO. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Tila külas ca 2 km kaugusel Tartu linna piirist.

Lähim kauplus, kool, lasteaed, raamatukogu ja spordihoone asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 1,5 kilomeetri kaugusel. Lähim bussipeatus jääb Jõhvi-Tartu-Valga maantee äärde ca 1 km kaugusele planeeringualast.

Juurdepääs planeeritavale alale on Rähni põik tänava kaudu Kõrveküla-Tartu (Vana-Narva) maanteelt.

Põhja-, lõuna- ja läänesuunda jäävad varasemalt planeeritud alad, kus on moodustatud elamumaa sihtotstarbega krundid üksik- ja kaksikelamute projekteerimiseks ning ehitamiseks. Planeeringualast idasse jääb Rähni põik 6 planeeringualast välja jääv maaüksuse osa. Planeeritavast alast loodesuunas on moodustatud kaks ärimaa sihtotstarbega krunti. Osaliselt on varasemad planeeringud ka realiseeritud (üksikelamud, tehnovõrgud ja teed). Üksikelamud on valdavalt viil- või kelpkatusega ning puit-, kivi- või krohvviimistlusega. Katusematerjalideks on valdavalt plekk ja kivi.

Kontaktvööndi kruntide suurused on varieeruvad, planeeringualast idapoolse jäävate maatulundusmaade suurused jäävad ca 3,5-5,5 ha vahemikku. Elamumaa sihtotstarbeliste kruntide suurused jäävad vahemikku 1500-2500 m².

Planeeringu eesmärgiks on jagada Rähni põik 6 maaüksus kaheks elamumaa krundiks. Antud planeeringulahenduses on arvestatud lähiümbruse olemasolevate kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Hoonete planeerimisel on arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala 0,25 ha. Rähni põik 6 maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%.

Planeeringualasse on kaasatud Rähni põik 6 läänepoolse osa, krundi idapoolne osa jääb planeeringualast välja.

Rähni põik 6 krundil asub kahekorruselise kaksikelamu, koos abihoone ning kasvuhoonega. Krundi kaguosas asub tiik. Planeeritavale alale on juurdepääs Rähni põik tänavalt.

Olemasolevatel hoonetel on liitumised vee- ja kanalisatsioonitorustikega ning side- ja elektrikaablitega. Olemasoleva kõrghaljastuse planeeringualal moodustavad põhiliselt

planeeringuala edela- ja loodepiiril paiknevad leht- ja okaspuud. Eraldi paiknevad puudegrupid veel planeeritava ala kesk- ja kirdeosas. Planeeringuala edelapiiril asub hekk. Reljeef planeeringualal on suhteliselt lauge, maapind tõuseb ühtlaselt kagust loode suunas ning samal ajal ka läänesuunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad 54.07 - 55.24 m vahemikku.

Rähni põik 6 maaüksus piirneb põhjast Rähni põik 4, kirdest Rähni, idast Kobrulehe maaüksustega, kagust Koidu tn 2 ja Koidu tänav L2 maaüksustega. Lõunast piirneb planeeritav ala Koidu tänav L1 ja Koidutähe põik L1 maaüksustega ning läänest Koidutähe põik 8 ja Rähni põik L2 maaüksustega. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud tabelis 1.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 (vt *Olemasolev olukord*).

Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta

Jrk. Nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maaüksuse sihtotstarve	Pindala
1.	Tartu vald, Tila küla Rähni	79403:002:1455	Maatulundusmaa 100%	3,49 ha
2.	Tartu vald, Tila küla Kobrulehe	79403:002:0802	Maatulundusmaa 100%	5,29 ha
3.	Tartu vald, Tila küla Koidu tn 2	79403:002:0204	Elamumaa 100%	2901 m ²
4.	Tartu vald, Tila küla Koidu tänav L2	79403:002:0894	Transpordimaa 100%	5694 m ²
5.	Tartu vald, Tila küla Koidu tänav L1	79403:002:0196	Transpordimaa 100%	2116 m ²
6.	Tartu vald, Tila küla Koidutähe põik L1	79403:002:1563	Transpordimaa 100%	940 m ²
7.	Tartu vald, Tila küla Koidutähe põik 8	79403:002:1561	Elamumaa 100%	2606 m ²
8.	Tartu vald, Tila küla Rähni põik L2	79403:002:1454	Transpordimaa 100%	193 m ²
9.	Tartu vald, Tila küla Rähni põik 4	79403:002:1452	Elamumaa 100%	5357 m ²

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga nähakse ette maaüksuse jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Planeeritud kruntide piirid on antud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*. 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	1400 m ²	Elamumaa 100%	Rähni põik 6 (79403:002:0801)	1400 m ²	Elamumaa 100%
Pos 2	12431 m ²	Elamumaa 100%	Rähni põik 6 (79403:002:0801)	12431 m ²	Elamumaa 100%

Märkused:

- 1) 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

Kruntide ehitusõigusega (vt tabel joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*) 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	Planeeritud kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoonete suurim lubatud (harja)kõrgus maapinnast
1.	1400 m ²	Elamumaa 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	200 m ²	Elamul 8,5 m; abihoonel 6,5 m
2.	12431 m ²	Elamumaa 100%	Säilib olemasolev olukord/ 3 hoonet	Säilib olemasolev olukord/ 234 m ²	Säilib olemasolev olukord

Märkused:

1. 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 kommunikatsiooniministri 04.12.2012. määrus nr. 78.

Planeeringualal lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu

- 12744 abihoone.

Vastavalt ehitusseadusele on ehitised aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi ning ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitised.

- Detailplaneeringuga määratakse, et **väikeehitis, mis on 20 kuni 60 m²** suuruse ehitisealuse pinnaga **loetakse abihooneks**.
- Vastavalt ehitusseaduse §16 lg 6 peab detailplaneeringu kohustusega aladel ehitise omanik ka kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitise püstitamise kavatsusest teavitama kohalikku omavalitsust. Lisaks abihoonetele lubatakse detailplaneeringuga krundile rajada **maksimaalselt üks kuni 20 m²** ehitisealuse pinnaga **väikeehitist**, mis on olemuselt hooned.

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 4. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Ehitavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terasse, katuse terrasse ja/või varimüüre. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Elamu ja abihoone peavad omavahel harmoneeruma. Välisviimistlusmaterjale võib kasutada kombineeritult.

Tabel 4. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Elamul 1-2 korrust ja abihoonel 1 korrus
Lubatud katusekalde vahemik	15-30°
Katuseharja kulgemise suund	Ehitatava elamu põhimahu katusehari peab paiknema esipiiriga paralleelselt. Abihoone katusehari võib olla elamuga paralleelselt või risti.
Katuse tüüp	Viil- või kelpkatuse
Katusekatte lubatud materjalid	Katusekivi või plekk, sindel
Katusekatte lubatud värvitoonid	Must või pruun
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puit-kivimaterjale, krohvi vm kõrgekvaliteetset materjali. Keelatud on imiteerivad materjalid (nt plastiklaud jms), ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Lubatud nelikantpalk, kui ei kasutata üleulatavaid nurgaseotisi. Lubamatud on erksad, intensiivsed ja „ultra“ – värvitoonid. Soovitatav on kasutada hoonete juures pastelseid ja/või jahedat toone.
Kohustuslik ehitusjoon	Planeeringuga ei määrata
±0,00 vahemik	Olemasolevast teepinnast kuni 0,6 m kõrgemale

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest. Planeeritud krundil pos 1 on hoonete (nii põhihoone kui abihoone) jaoks näidatud hoonestusala. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*). Planeeritud krundil pos 2 säilib olemasolev olukord ja uusi hooned ega olemasolevate hoonete laiendamist ette ei nähta.

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 hoonestusalas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohutuskujad. Grillihoone, kasvuhoone jms peab paiknema samuti hoonestusalas. Hoonestusalast väljapoole on lubatud püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatiseid.

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

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale on juurdepääs Kõrveküla-Tartu (Vana-Narva) maanteelt mööda Rähni põik tänavat. Olemasoleval tänavaalal liikluskorralduslikke muudatusi ei planeerita.

Planeeritud krundil pos 2 säilib olemasolev juurdepääs. Planeeritud krundile pos 1 on planeeringuga ette nähtud juurdepääs Rähni põik tänavalt ja edasi pos 2 juurdepääsu tee kaudu, millele on planeeritud servituudi seadmise vajadusega ala.

Olemasolev ja planeeritud juurdepääs planeeritavale alale ning olemasolevad sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

Parkimine lahendatakse krundisisesele. Planeeritud üksikelamukruntidel on minimaalne parkimiskohtade arv arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „*Linnatänavad*” elamute parkimismuutnormidele äärelinna kohta, kus üksikelamu krundil on ette nähtud 2-3 (elanikele 1-2, külalistele 1) parkimiskohta. Täpsed parkimiskohtade asukohad näidatakse elamu ehitusprojekti asendiplaani.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad põhiliselt planeeringuala edela- ja loodepiiril paiknevad leht- ja okaspuud. Eraldi paiknevad puudegrupid veel planeeritava ala kesk- ja kirdeosas. Planeeringuala edelapiiril asub hekk.

Planeeritud krundil pos 2 säilib olemasolev olukord.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded planeeritud krundi pos 1 haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Krundiomanikul on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritaval krundil pos 1 edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Krundi 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 70% olemasolevast kõrghaljastusest.**
- Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab elumumaa krundil **haljastatavaks alaks** (puud, põõsad, muru jne) **jääma vähemalt 75% üldpindalast.**
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Taimed peavad sobima kokku omavahel ja peavad olema antud piirkonnale iseloomulikud.
- 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.
- Krundi 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. Samuti tuleb üle vaadata olemasolev haljastus hoonete vahetus läheduses, hooneid kahjustavad puud tuleb eemaldada.

PIIRDED

Krundipiirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Kui piire rajatakse, tuleb tänaväärne piire rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril. Planeeritavate tänavatega külgnevad rajatavad piirded võivad olla maksimaalselt kuni 1,5 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

Piirete tüübid ja materjal	hõre puitaed, hõre puitaed kivipostidega, võrkaed või võrkaed hekiga kombineeritult; lubamatud on plank-, betoon- plekkpiirded vms
Piirete lubatud kõrgus	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m

VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundisisesed parklad ja teed rajada vett läbilaskvatest materjalidest, näiteks sõelmed või tänavakivid. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Krundil 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 kujadega 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.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringu joonisel nr 4 *Planeeringu põhihoonis koos tehnovõrkudega* on esitatud olemasolevad/säilivad ja planeeritud tehnovõrgud. Detailplaneeringualal on välja ehitatud olemasolevad liitumised vee-, kanalisatsiooni- ja sidetrassidega ning elektrikaabliga. Üle planeeringuala kulgevatele tehnovõrkudele on määratud servituudi seadmise vajadusega ala.

VEEVARUSTUS

Planeeritud krundil pos 2 ehk olemasolevatel hoonetel säilib veevarustus olemasolevast salvkaevust.

Planeeritud krundil pos 1 on ette nähtud veevarustus olemasolevast ühisveetorustiku liitumispunktist, mis jääb planeeritud krundi piirile.

Planeeringu joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega* on servituudi vajadusega ala määramisel arvestatud varasemalt Rähni põik 6 krundile määratud AS Tartu Veevärgile isikliku kasutusõigusega alaga.

Tabel 6. Arvestuslik veetarbimine

Hoone liik	Arvestus	Kokku veetarbimine hoones
<i>Uksikelamu</i>	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on 3 inimest	120 liitrit x 3 inimest peres = 360 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine kokku on kahe krundi peale on maksimaalselt 0,72 m³/d.

KANALISATSIOON

Krundil pos 2 ehk olemasolevatel hoonetel säilib olemasolev kanalisatsioonilahendus ja reovesi kogutakse kogumismahutitesse, mis tühjendatakse vastavalt vajadusele.

Planeeritud krundil pos 1 on ette nähtud reovesi juhtida ühiskanalisatsioonitorustikku, olemasolev liitumispunkt asub planeeritud krundi piiril.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Planeeritud kruntidel on tehtud maapinna vertikaalplaneerimine ning sadeveed on suunatud olemasolevatest hoonetest ja teedest eemale, sadevesi immutatakse omal krundil. Krundil pos 2 on krundisisene parkla ja tee ehitatud vettlabilaskvatest materjalidest. Detailplaneeringuga ei nähta ette planeeritud krundil pos 1 maapinna kõrguste suuremahulist muutmist. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamistvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Olemasolev tuletõrjehüdrant asub planeeringualast lõunas Koidutähe põik 3 krundi juures ja jääb planeeringualast ca 90 meetri kaugusele.

SOOJAVARUSTUS

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli-, tahkeküte ja päikesepaneelid.

Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritud krundil pos 2 ehk olemasolevatel hoonetel säilib olemasolev elektriühendus.

Planeeritud krundil pos 1 on ette nähtud uus elektriliitumine. Objekti elektrivarustus on planeeritud alates liitumispunktist, mis tuleb olemasoleva kaablikapi kõrvale ülesseatavasse liitumispunkti, objekti sisestuskaabli otstele. Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Elektrilevi OÜ poolt on väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 229923.

SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on lahendatud 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 ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida elamukrundil omal krundil kinnises kompostris. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil. Soovitatav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

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 miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Planeeritavale alale on vajadus seada servituudiala. Servituutide seadmise vajadus on ära toodud planeeringu joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*) ja tabelis 7.

Tabel 7. Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Pos 2	Liiniserituut Veejuhtimiservituut Juurdepääsu servituut	Elektrikaabli valdaja Sidekaabli valdaja Vee- ja kanalisatsioonitorustiku valdaja Pos 1 igakordne omanik

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:

- tealade ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamisega;
- 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 hoonesiseselt;
- võimalusel kinnistusesse 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 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

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 ehituslooga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise 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.

Planeeritud kruntide pos 1 ja pos 2 vahele tuleb rajada piirdeaed enne ehitustööde algust.

Piirdeaia rajamise kohustus jääb planeeritud krundile pos 1.

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

Seletuskirja koostas Jane Asper.

6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ

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

JOONISED
