

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-10-2015

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, TILA KÜLA

METSAÄÄRE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

OÜ Selmet Invest

Indrek Lauri

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	5
5.3.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
5.4.	Kruntide ehitusõigus.....	5
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.....	9
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	11
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	12
5.13.	Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	13
5.14.	Servituutide vajaduse määramine	13
6.1.	Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	13
6.2.	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	13
6.3.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	14
6.4.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
6.5.	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	14
7.	KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ	15

JONISED

1.	Situatsiooniskeem	16
2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	17
3.	Olemasolev olukord.....	18
4.	Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	19
5.	Illustratiivne vaade.....	20

LISAD:

1. Detailplaneeringu algatamise korraldus ja lähteülesanne

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Metsääre maaüksuse omaniku OÜ Selmet Invest juhatuse liige Indrek Lauri. Algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 16.03.2015.a.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 01.04.2015.a. korraldus nr 148 Tila külas asuva Metsääre maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.

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 Metsääre maaüksuse sihtotstarbe muutmine tootmismaa sihtotstarbega krundiks ja krundil ehitusõiguse määramine tootmisfunktsiooniga ehitise püstitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 1,6 ha. Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Metsääre** maaüksus (katastriüksus nr 79403:002:0638);
- omanik- OÜ Selmet Invest;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 13555 m².

Lisaks Metsääre maaüksusele on planeeringualasse kaasatud Kuusiku kinnistu põhjaosa ja veetorstiku liitumispunkt Arbuse maaüksusel.

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 1:500 on koostatud FIE Jaak Reimaa (litsents 574 MA) poolt, 23.03.2015. a., töö nr. G21501. Koordinaadid L-Est`97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Tila külas ca 4,5 km kaugusel Tartu linna piirist. Tartu-Jõhvi-Valga maanteest jääb planeeringuala ca 1,0 km kaugusele. Valla keskus Kõrveküla alevik jääb planeeringualast ca 1,5 km kaugusele.

Planeeringuala asub arenevas tootmis- ja ärikruuntide piirkonnas. Tartu-Jõhvi-Valga maanteelt alguse saav Kuusesoo tee ümber on koondunud erinevad arendatavad tootmis- ja ärikruuntide arendused.

Planeeringuala on ümbritsetud põhjast, idast ja lõunast maatulundusmaadega. Alast loodesse, läände ja edelasse jäävad olemasolevad tootmis- ja ärimaad, mis moodustavad ühtse piirkonna.

Kontaktvööndisse jäävate maaüksuste suurused on varieeruvad, maatulundusmaade suurused jäävad vahemikku 4791 m² kuni 9,78 ha ja tootmismaa krundid jäävad vahemikku 1309 m² kuni 7506 m². Kontaktvööndisse jää kaks ärimaa sihtotstarbega krundi, mille pindalad on 5202 ja 8084 m². Planeeringuala lähiümbrusesse jääb vaid üks elamumaa suurusega 4780 m², millel puudub hoonestus. Planeeringualast lõunapoole jääv ala on kaetud metsaga.

Antud planeeringulahenduses on arvestatud alaga piirnevate olemasolevate tootmishoonete kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Hoonete planeerimisel on arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega. Detailplaneeringulahendus sobib hästi antud piirkonda, olles suurema aktiivselt areneva tootmis- ja äripiirkonna laienduseks. Planeeringualale kavandatud puidutööstuse hoone otstarve on kooskõlas naaberalade äri- ja tootmistegevustega.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 1,6 ha. Planeeringualale juurdepääs ala edelaosast kruusakattega Kuusesoo teelt.

Metsääre maaüksus piirneb läänest madala kraaviga.

Kinnistu on hoonestamata, seni kasutuses olnud heina- ja põllumaana. Olemasoleva kõrghaljastuse moodustab Metsääre maaüksuse edelaosas asuv pöösastik. Planeeringualasse kaasatud Kuusiku kinnistu põhjaosa on kaetud metsaga.

Metsääre kinnistul on olemasolev elektriühendus, liitumiskilp asub ala edelaosas.

Reljeef on suhteliselt lauge ja maapind langeb põhjast lõunasuunas. Maapind moodustab veidi kõrgema ala ka olemasoleva kraavi ääres, mis on hetkel tõngermaa. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 64.60 (ala põhjaosas) ja 62.90 (ala lõunaosas) meetrit.

Planeeringuala piirneb põhjast Lao, kirdest ja idast Taga-Kuusiku ja lõunast Kuusiku maaüksusega. Edelast piirneb Metsääre maaüksus Kaarhalli maaüksuse ja kohaliku tähtsusega kruusakattega Kuusesoo teega. Läänes on planeeringuala piirinaabriks Arbuse maaüksus.

Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud tabelis 1 ja joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta

<i>Jrk. Nr.</i>	<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Maaüksuse sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
1.	Tartu vald, Tila küla Arbuse	79403:002:0941	Tootmismaa 100%	6351 m ²
2.	Tartu vald, Tila küla Lao	79403:002:0940	Ärimaa 100%	8084 m ²
3.	Tartu vald, Tila küla Taga-Kuusiku	79403:002:0216	Maatulundusmaa 100%	39489 m ²
4.	Tartu vald, Tila küla Kuusiku	79403:002:0531	Maatulundusmaa 100%	6.34 ha
5.	Tartu vald, Tila küla Kaarhalli	79403:002:0888	Tootmismaa 100%	6145 m ²

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga nähakse ette Metsääre ja Kuusiku maaüksuste krundipiiride muutmine. Planeeritud krundi piirid ja pindalad on antud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 2 lk 6) on määratud:

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

Tabel 2. Krundi ehitusõigused

<i>Krundi aadress/ Pos nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>Hoone suurim lubatud harjakõrgus maapinnast</i>
Metsääre/ Pos 1	13555 m ²	T 0-100%; Ä 0-100%	1 hoonet	1000 m ²	12,0 meetrit
Kuusiku/ Pos 2	6,34 ha	M 100%	Krundi ei hoonestata	-	-

Märkused:

1. *Planeeritud sihtotstarbed: M- maatulundusmaa 011; T- tootismaa 003; Ä- ärimaa 002;*
2. *Katastriüksuse kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valituse 23. oktoober 2008.a. määrusest nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“*

Metsääre maaüksusele ehk krundile pos 1 on lubatud ehitise kasutamise otstarvete määramisel aluseks võetud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 "*Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*".

Krundi pos 1 lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on:

- 12201 Büroohoone
- 12521 Toiduainete laohoone
- 12332 Sõidukite teeninduse hoone
- 12515 Ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone
- 12516 Kergetööstuse hoone
- 12517 Puidutööstuse hoone
- 12518 Masina- ja seadmetööstuse hoone
- 12525 Külkhoone
- 12529 Muu laohoone
- 12710 Põllumajanduse metsa-, jahi- ja kalamajandushooned
- 23052 Ehitusmaterjalide ja –toodete tööstuse rajatis
- 23053 Kergetööstuse rajatis
- 23054 Puidutööstuse rajatis
- 23055 Masina- ja seadmetööstuse rajatis

- 23059 Muu nimetamata tööstusharu rajatis

Detailplaneeringualale on lubatud ehitada hooned, mille kasutamise otstarvetest lähtuvalt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju.

Nimetatud ehitiste kasutamise otstarvetest lähtuvalt tuleb väliskeskkonnamõjuta tegevusteks pidada üksnes tootlustamiseks mõeldud hooneid, nt toiduainete hulgiladu. Teiste kasutusotstarvete puhul on sõltuvalt ettevõtte spetsiifikast (sh konkreetne toodetav toode ja kasutatav tooraine, tootmismahud, kasutatav tehnoloogia) võimalik kaasnev negatiivne keskkonnamõju.

Hoonestusala on planeeritud krundi keskmiselt kaitstud alale (vt ka pkt 5.11). Üldjuhul tuleb vältida tehnoloogiaid, mille rakendamisel kasutatakse suuremas koguses keskkonnaohtlikke kemikaale või tekib ohtlikke jäätmeid. Selliste tegevuste hulka kuulub muu hulgas näiteks puidu immutamine ja keemiline töötlemine, üldjuhul nahaparkimine, üldjuhul tekstiili töötlemine (nt värvimine ja impregneerimine), ehitusmaterjalide tootmise osas üldjuhul pinnakatete, liimide jmt tootmine.

Kuna käesoleval ajal ei ole täpselt teada kavandatava tootmis- ja äritegevuse spetsiifika, ei ole võimalik määrata objekte, mille projekteerimisel on vajalik viia läbi keskkonnamõjude hindamine. Keskkonnamõjude hindamise vajalikkuse määramine saab olema võimalik alles tootmishoonete projekteerimise faasis, kui on teada mastaapsus, põhimõtteline tehnoloogiline skeem, eeldatavad sisendid ja väljundid.

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Metsääre maaüksuse ehk krundi pos 1 hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest. Hoone jaoks on näidatud hoonestusala. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

Joonistel näidatud hoonestusala krundil on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Ka väikeehitised peavad asuma hoonestusallas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohutuskujad, esitatud pkt. 5.9. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusala on seotud kruntide piiridega. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.

5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kuusiku maaüksust ehk krunti pos 2 ei hoonestata.

Metsääre maaüksusele ehk krundile pos 1 planeeritud hoone arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 3. Hoone peab sobima ümbritsevasse keskkonda.

Tabel 3. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Kuni 2 korrust
Katusekalde vahemik hoone põhimahul	0°-30°
Harjajoone suund	Hoone põhimaht peab olema paralleelselt või risti Arbuse maaüksuse poolse piiriga.
Lubatud katusetüübid/ lubatud katusekatte materjalid	Madal-, viil- ja pultkatus, kaarhall/ Katuseplekk, bituumenrullmaterjal, PVC kate
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada krohvi, betooni, kivi, puitu, metalli ja klaasi
Kohustuslik ehitusjoon	Detailplaneeringuga ei määrata
Hoone sokli kõrgus	Maapinnast kuni 100 cm

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Säilib olemasolev juurdepääs Metsääre maaüksusele planeeringuala edelaosast kruusakattega Kuusesoo teelt (katastritunnuseta maa-ala), mis viib edasi Jõhvi-Tartu-Valga riigimaanteele (vt Joonis 2 *Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed*).

Planeeringu joonisel 4 (*Planeeringu põhijoonise koos tehnoorkudega*) on näidatud krundi pos 1 krundisisene juurdepääsutee ja parkimisala soovituslik lahendus ning näidatud planeeritud juurdepääs Kuusiku maaüksusele.

Parkimine lahendatakse krundisiselt, Kuusesoo teel parkimine keelatud. Parkimiskohad tuleb lahendada hoone arhitektuurse projektiga asendiplaanil. Parkimiskohtade täpne arv ning paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt hoone konkreetsel kasutusotstarbele. Parkimiskohtade arvutamise aluseks võtta EVS 843:2003 „Linnatänavad” parkimismaterjal äärelinna kohta. Kui vastavalt hoone kasutusotstarbele pole võimalik normatiivseid parkimiskohti tagada, tuleb vähendada hoonete ehitusalust pindala. Parklad on soovitatav liigendada haljastusega.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustab Metsääre maaüksuse edelatipus ja Kuusiku maaüksusel kasvav metsaala. Ülejäänud planeeringuala on heina- ja põllumaa. Olemasolev kõrghaljastus säilib.

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

Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
- **Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 20% üldpindalast, millest 5% peab olema kõrghaljastatud** (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonpindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi).
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- 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.
- 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.

PIIRDED

Krundiipiirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Rajatavad piirded võivad olla maksimaalselt kuni 2,2 m kõrged.

Piirded peavad 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.

Tabel 4. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

Piirete tüübid ja materjal	Läbipaistvad piirded, puitpiire, võrkaed või keevispaneelaed koos hekkidega
Piirete lubatud kõrgus	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 2,2 m

5.9. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud krundi pos 1 hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015 määrusele nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskujad peab olema vähemalt 8 m või tagada tule leviku piiramine ehituslike abinõudega (nt tulemüür). Hoonete täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise

käigus vastavalt hoone kasutusotstarbele, kubatuurile, hoonet kasutavate inimeste arvule jne.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

VEEVARUSTUS

Metsaääre ja kontaktvööndi jäävate kinnistute veevarustus on perspektiivses plaanis ette nähtud liita ühisveetorustikuga. Kuna liitumispunkt asub kaugel, siis lahendatakse hetkel detailplaneeringuala veevarustus alast põhja suunda jääva olemasoleva Kurisoo pumbamaja maaüksusel asuva puurkaevu baasil. Tulevikus kui ehitatakse välja ala ühisveetorustik on Metsaääre kinnistul/ krundil pos 1 kohutus sellega liituda.

Prognoositav esialgne veetarbimine on maksimaalselt 0,3 m³/d. **Juhul kui soovitakse rakendada tootmistegevust, mille veevajadus ületab 0,3 m³/d, siis on krundil kohustus koheselt liituda (AS Tartu Veevärgi) ühisveetorustikuga.**

KANALISATSIOON

Metsaääre kinnistu ja kontaktvööndi jäävate kinnistute reovesi on perspektiivses plaanis ette nähtud juhtida ühiskanalisatsiooni, mille liitumispunkt asub Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee ääres. Tulevikus kui ehitatakse välja ala ühiskanalisatsioon on Metsaääre kinnistul/ pos 1 krundil kohutus sellega liituda.

Seni kuni pole välja ehitatud piirkonna ühiskanalisatsiooni on krundil pos 1 lubatud tootmistegevused, mis ei eelda veekasutust ja reoveekogus jääb alla 0,3 m³/d. Reovee võib juhtida sel juhul ajutise lahendusena reoveekogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele.

Juhul kui krundil tekkiv reoveekogus on suurem kui 0,3 m³/d, on krundil kohustus koheselt liituda ühiskanalisatsioonitorustikuga ja lokaalsete lahenduste kasutamine on keelatud.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitavast hoonest ja teedest eemale. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojektiis, suuremahulist maapinna tõstmist detailplaneeringuga ei kavandata.

Juhul kui projekteerimise käigus tekib vajadus rajada suurem kui 10-kohaline parkla, tuleb see rajada kõvakattega ja reostusohu vältimiseks paigaldada õlipüüdur.

Detailplaneeringu läänepiiril olev kraav peab säilima. Krundil võib juhtida sadeveed olemasolevasse kraavi ja/või planeeritud kuivendustiiki. Veekogusse juhitud ja pinnasesse

immutatav sadevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012.a. määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹“ seatud nõuetele.

Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et planeeringuala kruntidelt lähtuvat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele ega teemaale.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Planeeringuala tuletõrje veevarustus on lahendatud planeeritava tuletõrje veevõtukoha/kuivendustiigi baasil, millele paigaldatakse tarnetoru koos kuivhüdrandiga. Vastavalt EVS 812-6:2012 peab olema veevõtukohal tagatud nõuded lähtuvalt rajatavate hoonete tuleohuklassile ja piirpindalale.

Tuletõrje veevõtukoha minimaalne maht on 1. tuleohuklassi puhul 72 m³. Juhul kui soovitakse rajada 2. ja 3. tuleohuklassi hooneid peab veevõtukoha mahtu vastavalt EVS nõuetele suurendama. Tuletõrje veevõtukoht tuleb tähistada ja tagada juurdepääs igal ajal.

SOOJAVARUSTUS

Krundile pos 1 on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli-, tahkeküte ja päikesepaneelid. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

ELEKTRIVARUSTUS

Metsääre kinnistul/ krundil pos 1 säilib olemasolev elektriliitumisühendus. Olemasolev madalpinge elektriliitumiskilp asub kinnistu edelaosas.

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi projekteerida maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab iga Tarbija oma vajadustele vastava kaabelliini.

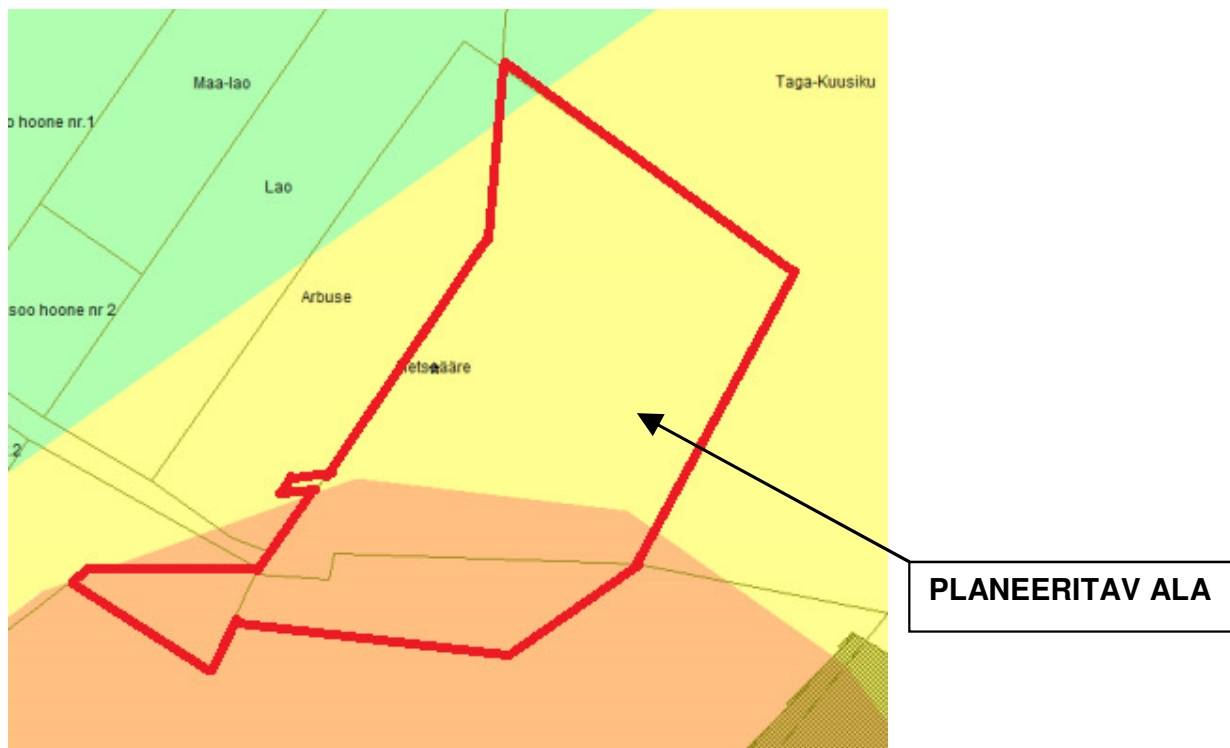
SIDEVARUSTUS

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

Detailplaneeringualale on lubatud ehitada hoone, mille kasutamise otstarvetest lähtuvalt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju.

Planeeringuala paikneb geoloogiliselt üleminekupiirkonnas (vt kaart 1)- planeeringuala lõunaosa jääb nõrgalt kaitstud alale (oranž ala), valdav osa Metsääre maaüksusest asub keskmiselt kaitstud alal (kollasega näidatud) ja planeeringuala põhjatipp jääb kaitstud alasse (rohelisega tähistatud).



Kaart 1 Väljavõte Keskkonnaameti põhjavee kaitstuse kaardilt.

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.

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

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

Planeeritud servituudi seadmise vajadusega alad ja kitsendused on näidatud joonisel 4 *Planeeritud põhijoonis koos tehnovõrkudega* ja tabelis 5.

6. Tabel 5. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused

<i>Teeniv kinnisasi/ isik</i>	<i>Valitsev kinnisasi/ isik</i>	<i>Servituut/kasutusvaldus</i>
<i>Arbuse mü</i>	Tehnovõrgu valdaja Metsääre/pos 1	Tehnovõrgu talumise servituut –veetoru,

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:

- võõrastele 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 kujas.

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 ehitusõigus realiseeritakse valdaja poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehituslooga 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 hoonestusalas. Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel.

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.

6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ

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