



## **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-15-15

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, VÕIBLA KÜLA

# **ÜLEM-REINU MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Anti Lehiste

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2015-2017

---

## SISUKORD

SELETUSKIRI .....	5
1. Ülesande koostamise alus.....	5
2. Detailplaneeringu koostaja .....	5
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta.....	5
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	6
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....	6
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs .....	7
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	9
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	10
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	12
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	13
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	13
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	15
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	17
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	17
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....	21
5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriigi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	22
5.13. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	22
5.14. Servituutide vajaduse määramine .....	22
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	23
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	23
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	23
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	24
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks .....	24
6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ .....	26
JOONISED .....	28
1. Situatsiooniskeem .....	28
2. Planeeringuala maakasutus ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	29
3. Olemasolev olukord.....	30
4. Planeeringuala põhijoonis .....	31
5. Tehnovõrkude planeering.....	32
6. Illustreeriv joonis .....	33
LISAD:	34
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta .....	35
2. Detailplaneeringu lähteülesanne .....	36
3. Detailplaneeringu algatamisest teavitamine .....	43
4. Väljavõte ajalehest Postimees (algatamise info) .....	46
5. Maanteeameti tingimused detailplaneeringu koostamiseks .....	47

6. Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne	48
7. Elektrilevi OÜ tehnilised eeltingimused	56
8. Detailplaneeringu KSH eelhindang	58
9. AS Emajõe Veevärk ühendamistingimused	67
10. Tartu VV kutse DP eskiislahenduse avalikule arutelule	70
11. Väljavõte ajalehest Postimees (eskiislahenduse arutelu teade)	72
12. Detailplaneeringu eskiisi arutelu osavõtjate nimekiri ja protokoll	73
13. DP lähteülesande muutmise ettepanek	76
14. Tartu Vallavolikogu otsus lähteülesande muutmise kohta	77
15. Tartu VV seisukoha küsimine KSH mitteamalgatamise osas	78
16. Põllumajandusameti kiri nr 14-25/434-1	79
17. Keskkonnaameti kiri nr 6-5/16/117-2	80
18. Tartu Vallavolikogu otsus DP keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta	82
19. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade	83
20. Väljavõte ajalehest Postimees (KSH mitteamalgatamise teade)	84
21. Tartu VV kiri nr 7-1/221-11	85
22. Põllumajandusameti kooskõlastus	86
23. Tartu VV kiri nr 7-1/221-20	85
24. Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Inseneritehnilise Büroo kooskõlastus	88
25. Tartu VV kiri nr 7-1/221-10	94
26. Tartu VV kiri nr 7-1/221-22	95
27. AS Emajõe Veevärgi õiend	98
28. Keskkonnaameti kooskõlastus	99
29. Tartu VV kiri nr 7-1/221-12	100
30. Maa-ameti kiri nr 6.2-3/5440	101
31. Tartu VV kiri nr 7-1/221-16	103
32. Maa-ameti kiri nr 6.2-3/5440	105
33. Tartu VV kiri 7-1/221-25	107
34. Maa-ameti kooskõlastus	109
35. Tartu VV kiri 7-1/221-19	110
36. Maanteeameti kiri 15-2/15-00700/467	111
37. Tartu VV kiri 7-1/221-27	114
38. Maanteeameti kooskõlastus	115
39. AS Emajõe Veevärgi ülevaatusotsus	117
40. Elektrilevi OÜ kooskõlastus	118
41. Tartu Vallavolikogu otsus DP vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	119
42. Tartu VV kiri DP vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamisest	120
43. teavitamise kohta	120
44. Väljavõte ajalehest Postimees (DP vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamisest teavitamise info)	122
45. Tartu Vallavolikogu otsus seiskoha võtmise kohta DP avalikul väljapanekul laekunud ettepanekutele ning DP avaliku arutelu aja ja koha määramine	123
46. Tartu Vallavolikogu otsus DP kehtestamise kohta	124
47. DP kehtestamisest teavitamine	125
48. Väljavõte ajalehest Postimees (DP kehtestamise teade)	127

# SELETUSKIRI

---

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Anti Lehiste. Algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 19.08.2014.a.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavolikogu 27.05.2015 a. otsus nr 44 Võibla külas asuvate Ülem-Reinu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

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

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Ülem-Reinu maaüksuse põhja-, ida- ja keskosa jagamist elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning kruntidele ehitusõiguse määramist üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Planeeritava ala pindala on ca 4,3 ha.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Ülem-Reinu** maaüksus (katastriüksus nr 79401:005:0229);
- omanik- Anti Lehiste;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 4,34 ha.

Planeeringuala on laiendatud kuni olemasolevate võrguühendusteni, seetõttu on planeeringualasse kaasatud alajaama juures väike osa Hundiaugu kinnistust ja vee- ja kanalisatsioonitorustike tõttu osa Lähte reoveepuhasti kinnistust ja osa Aiandi tänavast.

Ülem-Reinu maaüksusele on planeeringualasse kaasatud Undi veehoidla kaldaala, 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee maaüksusel paiknev parkla ja mahasõit riigimaanteelt ristmiku planeerimiseks ning ristumiskoha nähtavuskolmnurgad (vt täpsemalt joonis 3 Olemasolev olukord).

#### 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitismäärus;
- 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 november 2006.a. OÜ Brom poolt (litsentsi nr EG-10009077-0001), töö nr. G-370. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis. Geodeetilist alusplaani on aktualiseeritud oktoober 2015.
- Detailplaneeringualale on koostatud september 2015 a. Alus-geoloogia OÜ (litsentsi nr MTR EG10270172-0001) poolt ehitusgeoloogiline uuring, töö nr 1526.

##### 5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Võibla külas ca 9,8 km kaugusel Tartu linna piirist. Lähte alevikust jääb planeeringuala ca 200 m kaugusele. Juurdepääs planeeritavale alale riigimaanteelt nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete.

Planeeringulahendus on kooskõlas Tartu valla kehtiva üldplaneeringuga, mis näeb alale ette elamumaa. Planeeritav ala on sobiv elamuehituseks, kuna jääb Lähte aleviku vahetusse lähedusse, kus on tagatud perede esmavajadused ja võimaldab lisaks mitmesuguseid igapäevaelu rikastavaid tegevusi. Lähim kool on Lähte Ühisgümnaasium, mis jääb planeeringualale kavandatud hoonetegrupist ca 1,3 km kaugusele. Tagatud on hea ühendus Tartu linnaga, lähim bussipeatus asub koolihoone vahetus läheduses. Lähim lasteaed asub samuti Lähte alevikus ja jääb planeeringualale kavandatud elamualast ca 1,5 km kaugusele. Lähim kauplus, perearst, apteek ja kohvik asub Lähtel ja jääb kavandatud elamugrupist ca 1 km kaugusele. Lisaks asuvad Lähte alevikus raamatukogu, juuksur, hambaarst ja bensiniijaam.

Lähiümbruses on ka väga head sportimisvõimalused, kuna kooli juures asub spordihoone ja Paalalinna üldkasutatav puhke- ja spordiala jääb planeeritavatest elamutest kõigest ca 1,5 km kaugusele. Lisaks on välja ehitatud riigimaantee kõrvale kergliiklustee, mis on kasutatav erinevateks sportimistegevusteks (kepikõnd, rulluisutamine, jooksmine jne).

Ülem-Reinu kinnistu piirneb põhjast ja kirdest Undi veehoidlaga, mis koosneb kolmest erisuurusest tiigist. Ülem-Reinu kinnistust põhja- ja idasuunas üle Undi veehoidla jäävad Aiandi tänaval asuvad tootmiskaamad. Planeeringuala ümbritsevad idast, lõunast, läänest ja

loodest maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused, mis on valdavalt kasutusel heinamaadena.

Lähimad taluhooned jäävad planeeringualast lääne suunas ca 130 m kaugusele. Kagu suunda ca kaugusele 300 m jääb väiksem üksikelmute grupp. Lähim metsaala jääb Ülem-Reinu kinnistust loodesuunas. Ülem-Reinu maaüksusest põhja suunas jääb Lähte reoveepuhasti maaüksus, mille aktiivne kasutamine reoveepuhastamiseks lõpetati umbes 7 aastat tagasi.

Planeeringuala põhjaosaga piirnevad Aiandi ja Vahtra tänaval asuvad kinnistud on kasutusel tootmis- ja elamumaadena.

Kinnistute suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Ülem-Reinu maaüksust ümbritsevad maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused on vahemikus 2,3 – 27,1 ha. Elamumaa sihtotstarbega kinnistute suurused varieeruvad vahemikus 0,2-1,9 ha.

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Ülem-Reinu maaüksuse põhja-, ida- ja keskosa jagamist 14-ks elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning kruntidele ehitusõiguse määramist üksikelmute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks lahendatakse kruntidele juurdepääs, tehnovõrkudega varustamine ja heakord. Antud planeeringulahenduses on arvestatud moodustatava elamugrupi sobivust ümbritseva alaga ja olemasolevate kinnistute struktuuriga. Hoonete planeerimisel on arvestatud planeeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega ümbritsevasse miljöösse.

## 5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Võibla külas Vooremaa servaalal, voore kirdenõlval. Planeeritava ala pindala on ca 4,3 ha. Lisaks Ülem-Reinu maaüksusele on planeeringualasse kaasatud Undi veehoidla kagupoolne kaldaala (jätkuvalt riigimaa) ja 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee maaüksusel paiknev parkla ning mahasõit riigimaanteelt juurdepääsutee planeerimiseks.

Planeeringuala on laiendatud kuni olemasolevate võrguühendusteni, seetõttu on planeeringualasse kaasatud alajaama juures väike osa Hundiaugu kinnistust ja vee- ja kanalisatsioonitorustike tõttu riba Lähte reoveepuhasti kinnistust ja osa Aiandi tänavast (jätkuvalt riigimaa)

Ülem-Reinu maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeritava ala on hoonestamata. Ülem-Reinu maaüksus on aktiivsest põlluharimisest välja jäänud maa, mille veehoidla poolne osa on võsastunud. Ülem-Reinu maaüksuse lõunaosale on istutatud kuusenoorendik.

Planeeringuala piirneb idast riigimaantee nr 39-ga Tartu-Jõgeva-Aravete teega, mille tee kaitsevöönd on 30 meetrit arvestatuna teekatte servast.

Planeeringuala tuumik piirneb põhjast ja kirdest Undi veehoidlaga, mille veekaitsevöönd on 10 meetrit, ehituskeeluvöönd 25 meetrit ja piiranguvöönd 50 meetrit. Üle Ülem-Reinu kinnistu loodeosa kulgeb madal kraav, mis suubub veehoidlasse.

Üle planeeringuala idaosa ja põhjaosa kulgeb survekanalisatsioon. Planeeringualasse on kaasatud Aiandi tänav, kus kulgevad isevoolne ja survekanalisatsioonitorustik ning madalpinge elektri kaabel.

Planeeringuala edelatiipus Hundiaugu maaüksusel asub olemasolev Undi alajaam. Mööda Ülem-Reinu kinnistu edelapiiri kulgeb keskpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on kummalegi poole liini keskelge 10 meetrit. Üle planeeringuala lõunaosa kulgeb, krundi piiri vahetus läheduses, madalpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini keskelge on 2 meetrit.

Maapind tõuseb planeeringualal tugevasti Undi veehoidlast edela- ja põhjasuunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38.81 (Undi veehoidla maanteepoolisel kadaalal) ja 62.44 (ala lõunatiipus) meetrit. Aiandi tänaval (planeeringuala põhjaosas) tõuseb maapinna kõrgus 61.07 meetrini.

Planeeringualasse jääva Undi veehoidla kaldaala on täidetud ja selle alla on vastavalt ehitusgeoloogilisele uuringule (vt täpsemalt lisa 6) jäänud looduslikus lasundis turvast ja muda. Ülem-Reinu kinnistu nõlvaalal moodustab pinnakatte valdavalt savimõll- kuni mõllsavimoreen.

Planeeringuala piirneb põhjaosas Aiandi tn 1, 2, 4, 6, 8 ja Vahtra tn 4, 6 kinnistutega. Planeeringuala tuumik piirneb põhjast Lähte reoveepuhasti maaüksusega. Kirdest piirneb planeeringuala tuumikuosa Undi veehoidlaga (riigimaa reservmaa piiriettepanek nr AT150122005239), 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee ja Eralamäe maaüksustega, idast ja kagust Tiigiääre maaüksusega. Lõunast on Ülem-Reinu maaüksuse piirinaabriks Välja ja edelast Hundiaugu maaüksus. Planeeringuala piirneb idast Väike-Looritsa ja Oru-Looritsa maaüksustega ja loodest Alt-Reinu maaüksusega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta on ära toodud tabelis 1 ja joonisel 2 (vt *Olemasolev olukord*).

**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, Lähte alevik Aiandi tn 2	79401:005:0103	Tootmismaa 100%	13415 m <sup>2</sup>
2.	Tartu vald, Lähte alevik Aiandi tn 4	79401:005:0104	Tootmismaa 100%	5379 m <sup>2</sup>
3.	Tartu vald, Lähte alevik Aiandi tn 6	79401:005:0230	Tootmismaa 100%	5028 m <sup>2</sup>



<i>Jrk Nr</i>	<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Maaüksuse sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
4.	Tartu vald, Lähte alevik Aiandi tn 8	79401:005:0119	Tootmismaa 100%	5841 m <sup>2</sup>
5.	Tartu vald, Lähte alevik Vahtra tn 6	79401:005:0037	Tootmismaa 100%	258 m <sup>2</sup>
6.	Tartu vald, Lähte alevik Vahtra tn 4	79401:005:0091	Elamumaa 100%	4898 m <sup>2</sup>
7.	Tartu vald, Lähte alevik Aiandi tn 3	79401:005:0109	Elamumaa 100%	5953 m <sup>2</sup>
8.	Tartu vald, Lähte alevik Aiandi tn 1	79401:005:0111	Elamumaa 100%	9713 m <sup>2</sup>
9.	Tartu vald, Lähte alevik, Eralamäe	79401:001:0353	Maatulundusmaa 100%	45111 m <sup>2</sup>
10.	Tartu vald, Lähte alevik Lähte reoveepuhasti	79401:005:0245	Tootmismaa 100%	9,89 ha
11.	Tartu vald, Võibla küla 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee	79401:005:0189	Transpordimaa 100%	1196 m <sup>2</sup>
12.	Tartu vald, Võibla küla Eralamäe	79401:005:0383	Maatulundusmaa 100%	10,00 ha
13.	Tartu vald, Võibla küla Tiigiääre	79401:005:0218	Maatulundusmaa 100%	7,44 ha
14.	Tartu vald, Võibla küla Välja	79401:005:0302	Maatulundusmaa 100%	4,7 ha
15.	Tartu vald, Võibla küla Hundiaugu	79401:005:0425	Maatulundusmaa 100%	5,77 ha
16.	Tartu vald, Võibla küla Alt-Reinu	79401:005:0228	Maatulundusmaa 100%	4,35 ha
17.	Tartu vald, Sootaga küla Väike-Looritsa	79401:005:0209	Elamumaa 100%	17672 m <sup>2</sup>
18.	Tartu vald, Sootaga küla Oru-Looritsa	79401:005:0208	Maatulundusmaa 100%	2,96 ha

### 5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga jagatakse Ülem-Reinu maaüksus 17-ks kinnistuks- 14-ks elamumaa sihtotstarbega krundiks, kaheks transpordimaa ja üheks maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuks. Lisaks moodustatakse riigimaast üks transpordimaa sihtotstarbega kinnistu.

Planeeritud kruntide piirid on antud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 2.

**Tabel 2. Maakasutuse koontabel**

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse kinnistust</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>
<b>POS 1</b>	2203 m <sup>2</sup>	E 100%	Ülem-Reinu (79401:005:0229)	2203 m <sup>2</sup>	M 100%
<b>POS 2</b>	1958 m <sup>2</sup>	E 100%	Ülem-Reinu (79401:005:0229)	1958 m <sup>2</sup>	M 100%
<b>POS 3</b>	1959 m <sup>2</sup>	E 100%	Ülem-Reinu (79401:005:0229)	1959 m <sup>2</sup>	M 100%
<b>POS 4</b>	1915 m <sup>2</sup>	E 100%	Ülem-Reinu (79401:005:0229)	1915 m <sup>2</sup>	M 100%

<b>Krundi pos nr</b>	<b>Krundi planeeritud pindala</b>	<b>Krundi kasutamise sihtotstarve</b>	<b>Moodustatakse kinnistust</b>	<b>Osade suurused</b>	<b>Osade senine sihtotstarve</b>
<b>POS 5</b>	1775 m <sup>2</sup>	L 100%	Ülem-Reinu (79401:005:0229)	1775 m <sup>2</sup>	M 100%
<b>POS 6</b>	1654 m <sup>2</sup>	E 100%	Ülem-Reinu (79401:005:0229)	1654 m <sup>2</sup>	M 100%
<b>POS 7</b>	1720 m <sup>2</sup>	E 100%	Ülem-Reinu (79401:005:0229)	1720 m <sup>2</sup>	M 100%
<b>POS 8</b>	3201 m <sup>2</sup>	L 100%	riigimaa	3201 m <sup>2</sup>	-
<b>POS 9</b>	1571 m <sup>2</sup>	E 100%	Ülem-Reinu (79401:005:0229)	1571 m <sup>2</sup>	M 100%
<b>POS 10</b>	1508 m <sup>2</sup>	E 100%	Ülem-Reinu (79401:005:0229)	1508 m <sup>2</sup>	M 100%
<b>POS 11</b>	3731 m <sup>2</sup>	L 100%	Ülem-Reinu (79401:005:0229)	3731 m <sup>2</sup>	M 100%
<b>POS 12</b>	1502 m <sup>2</sup>	E 100%	Ülem-Reinu (79401:005:0229)	1502 m <sup>2</sup>	M 100%
<b>POS 13</b>	1558 m <sup>2</sup>	E 100%	Ülem-Reinu (79401:005:0229)	1558 m <sup>2</sup>	M 100%
<b>POS 14</b>	1560 m <sup>2</sup>	E 100%	Ülem-Reinu (79401:005:0229)	1560 m <sup>2</sup>	M 100%
<b>POS 15</b>	1504 m <sup>2</sup>	E 100%	Ülem-Reinu (79401:005:0229)	1504 m <sup>2</sup>	M 100%
<b>POS 16</b>	1502 m <sup>2</sup>	E 100%	Ülem-Reinu (79401:005:0229)	1502 m <sup>2</sup>	M 100%
<b>POS 17</b>	1617 m <sup>2</sup>	E 100%	Ülem-Reinu (79401:005:0229)	1617 m <sup>2</sup>	M 100%
<b>POS 18</b>	14201 m <sup>2</sup>	M 100%	Ülem-Reinu (79401:005:0229)	14201 m <sup>2</sup>	M 100%

Märkused:

- 1) Planeeritud sihtotstarbed: E- elamumaa 001; L- transpordimaa 007; M- maatulundusmaa 011.
- 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

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ja elamu vähim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

**Tabel 3. Kruntide ehitusõigused**

<b>Krundi pos nr</b>	<b>Krundi planeeritud pindala</b>	<b>Krundi kasutamise sihtotstarve</b>	<b>Hoonete suurim lubatud arv krundil</b>	<b>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind/ elamu vähim lubatud ehitisealune pind</b>	<b>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus</b>
<b>POS 1</b>	2203 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	350 m <sup>2</sup> / 140 m <sup>2</sup>	Elamul 8,0 m; abihoonel 5,0 m

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind/ elamu vähim lubatud ehitisealune pind</i>	<i>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus</i>
<b>POS 2</b>	1958 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	350 m <sup>2</sup> / 140 m <sup>2</sup>	Elamul 8,0 m; abihoonel 5,0 m
<b>POS 3</b>	1959 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	350 m <sup>2</sup> / 140 m <sup>2</sup>	Elamul 8,0 m; abihoonel 5,0 m
<b>POS 4</b>	1915 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	350 m <sup>2</sup> / 140 m <sup>2</sup>	Elamul 8,0 m; abihoonel 5,0 m
<b>POS 5</b>	1775 m <sup>2</sup>	L 100%	Krundi ei hoonestata	-	-
<b>POS 6</b>	1654 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	350 m <sup>2</sup> / 140 m <sup>2</sup>	Elamul 8,0 m; abihoonel 5,0 m
<b>POS 7</b>	1720 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	350 m <sup>2</sup> / 140 m <sup>2</sup>	Elamul 8,0 m; abihoonel 5,0 m
<b>POS 8</b>	3201 m <sup>2</sup>	L 100%	Krundi ei hoonestata	-	-
<b>POS 9</b>	1571 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	350 m <sup>2</sup> / 140 m <sup>2</sup>	Elamul 8,0 m; abihoonel 5,0 m
<b>POS 10</b>	1508 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	350 m <sup>2</sup> / 140 m <sup>2</sup>	Elamul 8,0 m; abihoonel 5,0 m
<b>POS 11</b>	3731 m <sup>2</sup>	L 100%	Krundi ei hoonestata	-	-
<b>POS 12</b>	1502 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	350 m <sup>2</sup> / 140 m <sup>2</sup>	Elamul 8,0 m; abihoonel 5,0 m
<b>POS 13</b>	1558 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	350 m <sup>2</sup> / 140 m <sup>2</sup>	Elamul 8,0 m; abihoonel 5,0 m
<b>POS 14</b>	1560 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	350 m <sup>2</sup> / 140 m <sup>2</sup>	Elamul 8,0 m; abihoonel 5,0 m
<b>POS 15</b>	1504 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	350 m <sup>2</sup> / 140 m <sup>2</sup>	Elamul 8,0 m; abihoonel 5,0 m
<b>POS 16</b>	1502 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	350 m <sup>2</sup> / 140 m <sup>2</sup>	Elamul 8,0 m; abihoonel 5,0 m
<b>POS 17</b>	1617 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	350 m <sup>2</sup> / 140 m <sup>2</sup>	Elamul 8,0 m; abihoonel 5,0 m
<b>POS 18</b>	14201 m <sup>2</sup>	M 100%	Krundi ei hoonestata	-	-

**Märkused:**

1. Planeeritud sihtotstarbed: E – elumaa (001); L – transpordimaa (007); M-maatulundusmaa (011).
2. Katastriüksuse kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valituse 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 kruntidele POS 1-4, 6, 7, 9, 10 ja 12-17 ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on: 11101 üksikelamu ja 12744 abihoone.

### 5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 4. Hoone projekt tuleb kooskõlastada arendajaga, (arendusala müümisel jääb kooskõlastamine käesoleva planeeringu tellijale Anti Lehistele).

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Ehitavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kasutatavad materjalid peavad olema kvaliteetsed ja esinduslikud.

Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terasse, katuserasse ja/või varimüüre. Hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurse lahendusega ja välisilmega. Elamu ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma.

**Tabel 4. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b>Lubatud korruselisus</b>	Üksikelamu peab olema lahendatud 1- ja 2-korruseliste mahtude kombinatoorikana, põhimaht peab olema 2-korruseline ja lisamaht 1-korruseline. Abihoonel on lubatud 1 korrus.
<b>Lubatud katusekalde vahemik</b>	POS 1-4, 6, 7, 9, 10, 12 ja 13 hoonetel lubatud 0-5°. POS 14-17 hoonetel lubatud 10-25°, lisamahtudel lubatud kasutada ka lamekatust.
<b>Katuseharja kulgemise suund</b>	Ehitatavate elamute põhimaht peab paiknema esipiiriga paralleelselt, v.a. POS 7, millel peab hoone põhimaht olema ehitusjoonega paralleelselt. Abihoone peab olema elamuga paralleelselt või risti.
<b>Katuse tüüp</b>	POS 1-4 6, 7, 9, 10, 12 ja 13 lamekatust, POS 14-17 kald-, viil- ja kelpkatust, lisamaht lubatud ka lamekatusena.
<b>Katusekatte lubatud materjalid</b>	POS 1-4 6, 7, 9, 10, 12 ja 13 bituumenrullmaterjalid, POS 14-17 katusekivi ja -plekk, lamekatusel bituumenrullmaterjalid
<b>Katusekatte lubatud värvitoonid</b>	Tumehall, must või pruun
<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</b>	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada krohvi, puitu, kivimaterjale vm kõrgekvaliteetset materjali. Lubamatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Hoonete välisfassaadid peavad olema heledates pastelsetes toonides. Lubamatud on erksad, intensiivsed ja „ultra“ – värvitoonid. Aktsendina võib kasutada aktsendina tumedaid toone.
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	POS 1-4, 6, 10, 12, 15 ja 16 on määratud 10 m kaugusele

	esipiirist. Krundil POS 7 on ehitusjoon määratud POS 6-ga samale joonele.
<b>Hoone sokli kõrgus</b>	0,3-0,6 m maapinnast

Hoonete konstruktsioonide projekteerimisel arvestada planeeringualal läbi viidud ehitusgeoloogilise uuringu aruande tulemuste ja soovitustega.

### 5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, olemasolevatest tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest, Undi veehoidla kitsendustest, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest.

Hoonete (nii põhihoone kui abihoone/te) jaoks on näidatud hoonestusalad. Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades kohustuslikku ehitusjoont ja hoonetevahelist vähimat lubatud kaugust. 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. Grillhoone, kasvuhoone jms peab paiknema samuti hoonestusalas. Hoonestusalast väljapoole on lubatud püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatisi.

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

Ühtse tänavajoone moodustamiseks on detailplaneeringuga peatee äärde määratud kohustuslik ehitusjoon 10 m esipiirist. Krundil POS 7 on ehitusjoon on määratud POS 6-ga samale joonele (täpsemalt vt joonis 4 *Planeeringu põhijoonis*). Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema hoone põhimaht. Varikatused, trepid ja muud väiksemad hoonemahud võivad ulatuda väiksemas mahus üle kohustusliku ehitusjoone.

Planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* on toodud planeeritavate põhihoonete soovituslik asukoht hoonestusalas ja planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega.

### 5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeringualale Tartu-Jõgeva-Aravete riigimaanteelt nr 39 Undi veehoidla ääres olevalt mahasõidult, vastavalt Maanteeameti poolt 21.10.2014 a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr 15-2/14-00087/158 ja Maanteeameti 22.04.16 kirjale nr 15-2/15-00700/467.

Planeeringuala juurdepääsu asukohas on riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2015.a. andmetel 4986 a/ööp, seetõttu on planeeringuga ette nähtud ristmiku ümberehitus kasvava/planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmiseks.

Ristmiku tüübi esmasel valikul on lähtutud majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ toodud joonisest 5.1 Ristmiku põhitüübi valik. Ristmiku ja tee lahendust täpsustatakse tee projekteerimise käigus.

Ristmiku ümberehituse käigus nähakse ette likvideerida mahasõidul asuv olemasolev parkla, mis enam antud asukohta kaldaalale ära ei mahu. Uus parkla on planeeritud ristmikust veidi eemale Undi veehoidla kaldaalale. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud riigimaantee laiendus, planeeritud ristmik, kergliiklustee jooned ja planeeritud parkla paiknemine. Maanteeamet ei võta veehoidla kaldale rajatava uue parkla hooldamise kohustust.

Tartu-Jõgeva-Aravete riigimaanteelt nr 39 mahasõidul on tagatud majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ punktist 2.4.6. külgnähtavus projektkiirusel 80 km/h rahuldaval tasemel, tabel 2.14. ning punktist 5.2.7. nähtavuskaugused projektkiirusel 80 km/h rahuldaval tasemel, tabel 5.1 ja tabel 5.2. Samuti on tagatud sama määruse punktist 2.5.2. sõiduteega külgneva vaba ruumi vähim laius projektkiirusel 80 km/h rahuldaval tasemel, tabel 2.17. Tagatud külgnähtavus, nähtavuskaugused ja vaba ruumi nõue on esitatud ka joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Juurdepääsutee kulgeb riigitee mahasõidult edasi mööda Undi veehoidla kaldaala kuni Ülem Reinu maaüksuseni.

Üle riigimaa kulgeva sõidutee tarbeks on detailplaneeringuga tehtud ettepanek moodustada avalikult kasutatav transpordimaa sihtotstarbega kinnistu laiusega 12,0 m.

Kruntidele juurdepääs on kavandatud planeeritud tänava abil, mille tupikutesse on ette nähtud 12,0 meetrise läbimõõduga überpöörämiskohad. Planeeritud tänav on kavandatud 10,0 meetri laiune, millest freesafalkkatttega sõidutee on 5,0 meetri laiune. Kahele poole sõiduteed on planeeritud haljasribad. Kuna teeala hakkavad kasutama vaid planeeritud kruntide elanikud ja külalised, siis jalakäijad liiguvad teekatte servas.

Planeeritud sõiduteede põik- ja pikikalded lahendatakse eraldi teeprojektiga. Planeeritud sõidutee ehituslik projekt kooskõlastada Põllumajandusameti Tartu keskusega. Tee-alade ristumiskohtadel on soovitatav korraldada liiklus parema käe reegli järgi, kuna meede aitab rahustada piirkonnas liiklust. Teeprojekti koostades arvestada detailplaneeringualal läbi viidud ehitusgeoloogilise uuringu aruande tulemuste ja soovitustega.

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek määrata planeeritud põhitänav kaitsevööndiks 10,0 meetrit ja tupiktänavatel 7,0 m (arvestatuna äärmise sõiduraja välimisest servast), tee kaitsevööndi ulatus on näidatud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis*).

Krundil POS 8 jääb planeeritud tee ehituskeeluvööndi, vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 pkt 10 alusel ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele. Krundid POS 5, POS 8 ja 11 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntideks, mis on kavandatud avalikku kasutusse jääva alana ja mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub ehitusseadustikus sätestatud korra alusel. Planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning olemaolevad sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhjoonis*).

Detailplaneeringuga seatakse tingimus, et planeeritud tänava alal on veokitel, bussidel, suuremõõtmelistel haagiste vms parkimine keelatud.

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

Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Planeeritud üksikelamukruntidel on minimaalne parkimiskohtade arv arvatud 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

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Planeeringuala Undi veehoidla poolne ala on võsastunud, mis vajab korrastamist ja vaadete avamist veekogule. Säilitada tuleb väärtuslikud ja visuaalselt kena võraga puud. Planeeringuala edelaosas kasvav kuusenoorendik 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.
- **Planeeritud krundi rajatava kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonipindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi).**

- **Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab elumumaa krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 60% üldpindalast.**
- **Säilima peavad kruntidelt vaated veekogule, keelatud on kasutada kõrgeid hekke ja puude rivisid, vaadete varjamiseks.**
- 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**

Krundipiirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Kui piire rajatakse, tuleb tänaväärne piire rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril.

Piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga, kusjuures omanik peab tagama, et heki kõrgus vastaks samuti lubatud 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. Elamu ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada piirdeaia projekt või kirjutada elamu projekti et piirdeaeda ei rajata.

Soovituslik on naaberkruntidevaheliste piirete lahenduse kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega.

**Tabel 5. Planeeringuga määratud nõuded piiretele**

<b><i>Piirete tüübid ja materjal</i></b>	hõre puitaed, hõre puitaed kivipostidega, võrkaed või keevispaneelvõrkaed. Lubatud on kasutada ka hekke kasvukõrgusega maksimaalselt kuni 1,6 m. Lubamatud on plank-, betoon- plekkpiirded vms.
<b><i>Piirete lubatud kõrgus</i></b>	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,2 m ja minimaalne kõrgus 1,0 m.



## **VERTIKAALPLANEERIMINE**

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale.

Kruntide täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti.

Kõikidel kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

### **5.9. Ehitistevahelised kujud**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste 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 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**

#### **OLEMASOLEV OLUKORD**

Planeeringuala keskosa on drenitud.

Üle planeeringuala kirdeosa kulgeb survekanalisatsioonitoru.

Ülem-Reinu kinnistu edelapiiri mööda kulgeb keskpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on kummalegi poole liini keskelge 10 meetrit. Üle planeeringuala lõunaosa kulgeb, krundi piiri vahetus läheduses, madalpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini keskelge on 2 meetrit.

#### **PLANEERITUD LAHENDUSED**

Olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud (liitumispunktist kuni hoonestusalani) on näidatud joonisel 5 *Tehnovõrkude planeering*.

Tehnovõrkude rööpvahekauguste planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 „Linnatänavad” toodud nõuetega. Planeeritud kruntidele on keelatud rajada lokaalseid puur- või salvkaeve ning lokaalseid reoveepuhasteid ja reoveekogumismahuteid.

Planeeritud kruntide sisse jäävatele tehnovõrkudele nähakse ette servituudi seadmise vajaduse alad.

Tabelis 6 on antud planeerituga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus koondtabelina.

**Tabel 6. Tehnovõrkude koondtabel**

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>
------------------	--

<b>Tehnovõrk</b>	<b>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</b>
<b>Veetorustik</b>	1078
<b>Isevoolne kanalisatsioonitorustik</b>	540
<b>Survekanalisatsioonitorustik</b>	553
<b>Sadeveekanaliseerimisitorustik</b>	400
<b>Madalpinge elektrikaabel</b>	715
<b>Tuletõrje veevõtukohta tarnetoru</b>	112
<b>Elektriliitumiskilp</b>	8 tk
<b>Tuletõrje veevõtukaev</b>	2 tk

### VEEVARUSTUS

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärgi poolt 24.11.2015 väljastatud ühendamistingimustele nr AR/162.

Planeeringuala joogiveega varustamiseks on ette nähtud projekteerida ja ehitada ühendustorustik Lähte alevikus paiknevast veetorustikust De 110, mille ühendamispunkt asub Aiandi 8 ja Vahtra 6 kinnistute lähisel tänaval, sõlmes V-129. Torustik dimensioneerida vastavalt määratud veekogusele. Veetorustiku materjalina kasutada PN 10 surveklassiga PE veetoru. Kinnistute piiridele rajada liitumispunktid maakraanidega. Hoonetesse rajada AS Emajõe Veevärk nõuetele vastavad veemöödusõlmed. Veetorustiku hargnemine peale kinnistule sisenemist on lubatud üksnes peale veemöödtjat.

### **Tabel 7. Arvestuslik veetarbimine**

<b>Hoone liik</b>	<b>Arvestus</b>	<b>Kokku veetarbimine hoones</b>
<i>Üksikelamu</i>	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on 4 inimest	120 liitrit x 4 inimest peres x 14 peret = 6720 liitrit

Planeeritav arvestuslik veetarbimine kokku on maksimaalselt 6,72 m<sup>3</sup>/d.

### KANALISATSIOON

Detailplaneeringuala kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärgi poolt 24.11.2015 väljastatud ühendamistingimustele nr AR/162.

Planeeringualal tekkiva reovee ära juhtimiseks on kavandatud projekteerida ja ehitada ühendustorustik kuni Lähte alevikus paikneva reoveetorustikuni, ühenduspunkt asub Aiandi 8 ja Vahtra 6 kinnistute lähisel tänaval, kaevus nr KK-86.

Kuna kõrguslikult ei ole võimalik reovee isevoolne ärajuhtimine, siis tuleb projekteerida survekanalisatsioonitorustik, mis peab enne olemasolevasse ühiskanalisatsioonitorustikul paiknevasse kaevu juhtimist suubuma rahustuskaevu. Hoonete kanalisatsiooni sisevõrgu projekteerimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus.

Reovee pumpamiseks on planeeritud planeeringuala põhjapoolsele alale reoveepumpla. Vastavalt VV 16.05.2001 määrus nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded<sup>1</sup> on reoveepumpla kuja 10 m, kui vooluhulk on kuni 10 m<sup>3</sup>/d.

Kanalisatsioonitorustik dimensioneerida projekteerimise käigus arvestades ärajuhitava vee kogust. Kanalisatsiooni projekteerimisel kasutada vastavat sertifikaati omavaid SN 8 rõngasjäikusega torusid. Surve- ning isevoolse torustiku ühendamisel arvestada vajalike ühendusliitmike rajamisvajadusega. Hoonete ühendustorustikele projekteeritavate kontrollkaevude minimaalne läbimõõt on 400/315. Igasse isevoolse magistraalitorustiku pöörde- ja hargnemiskohta projekteerida kaev läbimõõduga 560/500. Allpool paisutustaset asuvatest veeneeludest ja põrandatrappidest tuleb reovesi ära juhtida ülepumpamise teel. Hallvee puhul võib kasutada ka tagasilöögiklappi.

Normaalsest olmereoveest koguseliselt või ainete sisalduse tõttu erinev reovee ärajuhtimine tuleb veevärgi ja kanalisatsiooniprojektis eraldi välja tuua ning kooskõlastada vee-ettevõtjaga. Vastavad erisused määratletakse nii liitumis- kui ka tarbimislepingus.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi on planeeringualal kokku 6,72 m<sup>3</sup>/d.

### SADEMETEVEE KANALISATSIOON

#### **Sademe- ja dreanaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud!**

Sademevesi on ette nähtud juhtida kruntidel POS 1-4 Undi veehoidlasse planeeritud sademevee torustiku abil. Kruntidel POS 6, 7, 9, 10 ja 12-17 on sademevesi planeeritud juhtida planeeritud tiiki, selleks on ette nähtud sademeveetorustik (planeeritud servituudi seadmise vajadusega alaks).

Planeeritud sõidutee kõrvale on ette nähtud sademevee äravooluks lahtine madal kraav, mille vesi juhitakse Undi veehoidlasse.

Olemasolevad dreanažitorustikud, mis jäävad Alt-Reinu maale ühendatakse teekoridori planeeritud sademeveetorustikuga, et tagada maatulundusmaal oleva dreanažitorustiku säilimine. Dreanažisüsteemist äravool ristumisel planeeritud sõiduteega (ca 100 m Tartu-Jõgeva-Aravete maanteest) tuleb säilitada.

Heitvee pinnasesse imutamisel ja veekogusse juhtimisel 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.

Planeeritud kruntidel suunatakse maapinna vertikaalplaneerimisega sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja imutatakse omal krundil või juhitakse planeeritud sademeveetorustikku. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise

lahendus antakse üksikelamu ehitusprojekti. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele, tee kinnistule ega maantee kraavidesse.

### TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Detailplaneeringuala tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõutule tänava maa-alale planeeritud veevõtukaevude abil, mille tarnetoru on ühendatud Undi veehoidlaga.

Tuletõrje veevõtukoht tuleb välja ehitada ja tähistada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele vastavalt.

### SOOJARVASTUS

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli-, tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

### ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 235771.

Detailplaneeringu objektide elektrivarustuse kindlustamine on võimalik ümberehitatava Undi 15/0,4 kV komplektalajaama baasil. Olemasolev Undi alajaam demonteeritakse ja asendatakse uue komplektalajaamaga. Kinnistut läbib Elektrilevi OÜ-le kuuluv 15 kV õhuliin, selle kaitsevöönd on 10 m liini teljest. Liini ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda. Alajaamast on ette nähtud ehitada projekteeritavatele hoonetele välja eraldi fiidritena 0,4 kV kaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud sissesõidutee äärde kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Võimalusel on ette nähtud üks liitumiskilp kahe kinnistu kohta. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad

Elektritoide liitumispunktist 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.

Olemasolevale erakruntide sisse jäävale Elektrilevi OÜ elektriõhuliinile on ette nähtud servituudialad. Elektri-kaablite kaitsevööndi alad on võrdsustatud servituudi seadmise vajadusega aladega.

### SIDEVARUSTUS

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

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

Detailplaneeringu koosseisus on esitatud ekspertarvamus (Vt lisad 8), kus on kaalutletud keskkonnamõtjude hindamise vajalikust ja on leitud, et kavandatav tegevus ei avalda eeldatavat (sh olulist) negatiivset keskkonnamõtju piirkonna keskkonnataluvusele, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringuga kaasneva keskkonnamõtju eelhindamisel lähtuti mõju võimalikkusest, sellega kaasnevast ohust inimese tervisele või keskkonnale nii kavandatava elluviimise ajal kui sellele järgnevalt. Koostatud keskkonnamõtju eelhindang teeb ettepaneku otsustajale mitte algatada keskkonnamõtju strateegilist hindamist.

Planeeringuala piirneb põhjast ja kirdest Undi veehoidlaga (Lähte aleviku endised biotiigid). Alates 2010. aastast pumbatakse Lähte aleviku reovett Erala reoveepuhastisse ja tiike enam biotiikidena ei kasutata (vt lisad 12 AS Emajõe Veevärgi õiend). Tartu valla arengukava kohaselt on eesmärk endiste biotiigid korrastada. Kuna biotiigid ei ole tegelikkuses enam 2010. aastast biotiikidena ehk heitvee puhastusrajatistena kasutusel on vajalik Ehitisregistrisse sisse viia vastav kasutusotstarbe muudatus. Tartu valla arengukava kohaselt on ette nähtud endised biotiigid korrastada.

Maa- ala kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooni tekkimise aluseks on looduslik radioaktiivne lagunemine, mille käigus maapinna sees tekkinud gaasiline radoon võib levida kümnete meetrite kaugusele, jõudes maapinnale ja hoonete siseruumidesse. Kuna planeeritav ala kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale, tuleb rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni eluruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks.

Planeeringualal ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi. Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlike jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida 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.

**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**

Erakruntide sisse jäävatele tehnovõrkudele on planeeritud servituudi seadmise vajadusega alad.

Servituutide seadmise vajadus on toodud tabelis 8.

**Tabel 8. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused**

<i><b>Teeniv kinnisasi/isik</b></i>	<i><b>Valitsev kinnisasi/isik</b></i>	<i><b>Servituut/kasutusvaldus</b></i>
<i><b>POS 1</b></i>	POS 2, 3, 4 ja 11 omanikud	Tehnovõrgu talumise servituut – sademeveetoru
<i><b>POS 2</b></i>	POS 3, 4 ja 11 omanikud	Tehnovõrgu talumise servituut – sademeveetoru
<i><b>POS 3</b></i>	POS 4 ja 11 omanikud	Tehnovõrgu talumise servituut – sademeveetoru
<i><b>POS 4</b></i>	POS 11 omanik, Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – sademeveetoru, elektriõhuliin
<i><b>POS 6</b></i>	POS 11 omanik, Päästeamet Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – Tuletõrje veevõtukohta tarnetoru, elektriõhuliin
<i><b>POS 7</b></i>	POS 9, 12-17 omanikud	Tehnovõrgu talumise servituut – sademeveetoru
<i><b>POS 9</b></i>	POS 12-17 omanikud	Tehnovõrgu talumise servituut – sademeveetoru
<i><b>POS 10</b></i>	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektriõhuliin
<i><b>POS 12</b></i>	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektriõhuliin
<i><b>POS 13</b></i>	POS 12, 14-16 omanikud	Tehnovõrgu talumise servituut – sademeveetoru
<i><b>POS 14</b></i>	POS 15-17 omanikud	Tehnovõrgu talumise servituut – sademeveetoru
<i><b>POS 17</b></i>	POS 16 omanik	Tehnovõrgu talumise servituut – sademeveetoru
<i><b>POS 18</b></i>	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektriõhuliin
<i><b>Hundiaugu kü</b></i>	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektriõhuliin

<i>Teeniv kinnisasi/isik</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituut/kasutusvaldus</i>
<i>Lähte reoveepuhasti</i>	AS Emajõe Veevärk Päästeamet	Tehnovõrgu talumise servituut – survekanalisatsioonitoru, veetoru Tuletõrjeveevõtukaevu tarnetoru

### 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 piirte 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 kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lükud, liiklustakistavad 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 Undi veehoidla vee- ehitus- ja piiranguvööndis, riigimaantee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete kaitsevööndis, planeeritud tänava kaitsevööndis, tehnovõrkude kaitsevööndis, pumpla kujas ja planeeritud servituudialadel.

### **5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.

### **5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

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

- Planeeringulahendus viiakse ellu etapiviisiliselt:
  - I ehitusetapis ehitatakse välja riigitee laiendus, ristmik ja parkla ning krunditakse välja krundid POS 6-8 ja POS 10 ja POS 11. Rajatakse POS 6-8, POS 10 kruntideni sõidutee kuni aluskatteni (k.a.) ja tehnovõrgud liitumispunktidest kuni kruntideni. Samuti rajatakse planeeritud tiik ja korrastatakse Undi veehoidla kaldaala.
  - II ehitusetapis krunditakse välja krundid POS 1-5, rajatakse POS 5 krundi ulatuses sõidutee kuni aluskatteni (k.a.) ja tehnovõrgud.
  - III ehitusetapis krunditakse välja krundid POS 9, POS 12-13 ja POS 15, rajatakse nimetatud kruntide ulatuses sõidutee kuni aluskatteni (k.a.) ja tehnovõrgud.
  - II ja III etapi ajaline järjestus võib arendamise käigus muutuda.
  - IV krunditakse välja krundid POS 14 ja POS 16-18, rajatakse nimetatud kruntide ulatuses sõidutee kuni aluskatteni (k.a.) ja ehitatakse välja kogu planeeringuala tehnovõrgud.
  - V ehitusetapis kaetakse sõidutee freesafaltiga.
- Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese 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.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismuudule ja heale projekteerimistavale.



- Hoonetele ei väljastata enne ehituslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed vähemalt kuni aluskatteni, tehnovõrgud ja – rajatised.
- Hoonetele ei väljastata enne ehituslubasid, kui on kinnistusraamatusse kantud planeeringujärgsed servituudid.
- Enne ehitustööde algust tuleb vajadusel sõlmida isikliku kasutusõiguse lepingud läbivate kinnistute omanikega torustike tulevase omaniku kasuks.
- Enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist tuleb rajada arendusega seotud teed ning kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis).
- Maanteeamet ja Tartu Vallavalitsus ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise korral on projekteerimine ning väljaehitamine arendaja kohustus. Maanteeamet korraldab riigiteede projekteerimist, ehitamist ja omanikujärelvalvet. Huvitatud isik tasub seotud kulud.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
- Maanteeamet ei võta veehoidla kaldale rajatava uue parkla hooldamise kohustust

## 6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi)	Kooskõlastuse asukoht
01.04.2016	Põllumajandusamet	KOOSKÕLASTATUD	Hannes Puu	Lisad lk 86
18.04.2017	Päästeameti Lõuna Päästekeskus Inseneritehniline büroo	KOOSKÕLASTATUD Kooskõlastus nr K-MLL/2	Maarja-Liis Laprik	Lisad lk 88-93
03.05.2016	Keskkonnaamet	KOOSKÕLASTATUD	Helen Manguse	Lisad lk 99
06.05.2016	AS Emajõe Veevärk	ÜLE VAADATUD	Katre Illak	Lisad lk 117
05.10.2016	Maa-amet	KOOSKÕLASTATUD	Anne Toom	Lisad lk 109
17.03.2017	Maanteeamet	KOOSKÕLASTATUD	Marten Leiten	Lisad lk 115-116
21.03.2017	Elektrilevi OÜ	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Tatjana Borševitskaja	Lisad lk 118

## JOONISED

---