



Töö nr: DP-24-15

Registrikood: 10000550

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, VÕIBLA KÜLA  
**OJAPERVE JA OJAVEERE  
MAAÜKSUSTE  
DETAILPLANEERING**

**SELETUSKIRI JA JOONISED**

**Detailplaneeringust huvitatud isik:**

Nella Narustrang

**Detailplaneeringu koostaja:**

OÜ GPK Partnerid

Jane Asper

Kastani 90

50410 Tartu

**TARTU 2016**

## SISUKORD

<b>1. ÜLESANDE KOOSTAMISE ALUS</b>	<b>3</b>
<b>2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA</b>	<b>3</b>
<b>3. PLANEERINGU EESMÄRK, ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA JA LÄHTEÜLESANDE KEHTIVUSAEG</b>	<b>3</b>
<b>4. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID</b>	<b>4</b>
<b>5. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS</b>	<b>4</b>
5.1. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS	4
5.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	4
5.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	6
5.4. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	6
5.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	7
5.6. KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	7
5.7. TEE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	8
5.8. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	9
5.9. EHITISTEVAHELISED KUJAD	10
5.10. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	10
5.11. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS JA VAJADUSE KORRAL EHITISTE MÄÄRAMINE, MILLE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEL ON VAJA LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJU HINDAMINE VÕI RISKIANALÜÜS	13
5.12. VAJADUSE KORRAL ETTEPANEKUD KAITSE ALLA VÕETUD MAA-ALADE JA ÜSIKOBJEKTIDE KAITSEREŽIIMI TÄPSUSTAMISEKS, MUUTMISEKS VÕI LÕPETAMISEKS, ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS	14
5.13. VAJADUSE KORRAL MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALADE MÄÄRAMINE NING NENDE KAITSE- JA KASUTUSTINGIMUSTE SEADMINE	14
5.14. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	14
5.15. VAJADUSE KORRAL RIIGIKAITSELISE OTSTARBEGA MAA-ALADE MÄÄRAMINE	14
5.16. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE	14
5.17. MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NÕUDED	15
5.18. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	15
5.19. MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS	15
<b>6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ</b>	<b>17</b>
JOONISED	
<b>1. SITUATSIOONISKEEM</b>	<b>18</b>
<b>2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS</b>	<b>19</b>
<b>3. OLEMASOLEV OLUKORD</b>	<b>20</b>
<b>4. PLANEERINGU PÕHIJONIS KOOS TEHNOVÕRKUDEGA</b>	<b>21</b>
<b>5. ILLUSTRATIIVSED VAATED</b>	<b>22</b>

## LISAD:

1. Detailplaneeringu algatamise korraldus ja lähteülesanne
2. DP algatamisest teavitamine ja dokumentide edastamine
3. Väljavõte ajalehest Postimees
4. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks
5. AS Emajõe Veevärk ühendamistingimused

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Nella Narustrang. Algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 26.06.2015.a.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 16.09.2015.a. korraldus nr 417 Võibla külas asuvate Ojaperve ja Ojaveere maaüksuste detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut OÜ GPK Partnerid, maastikuarhitekt-planeerija Jane Asper.

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on Ojaperve ja Ojaveere kruntide piiride muutmine. Planeeringuga tagatakse Ojaperve maaüksusele juurdepääs eraldades selleks Ojaveere maaüksusest maad. Lisaks jagatakse Ojaperve maaüksus kaheks elamumaa krundiks ning nähakse ette moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on u 1,3 ha. Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Ojaperve** maaüksus (katastriüksus nr 79401:003:0089);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 7565 m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Ojaveere** maaüksus (katastriüksus nr 79401:003:0055);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 5007 m<sup>2</sup>.

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 OÜ GPK Partnerid (litsents 560 MA) poolt, 27.10.2015. a., töö nr. G188-15. Koordinaadid L-Est`97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

##### **5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Võibla külas ca 6,7 km kaugusel Tartu linna piirist. Kärkna külast, kus paikneb lähim kauplus ja tankla, jääb ala ca 1 km kaugusele. Lähim kool, lasteaed, perearst ja apteek jäävad Lähte alevikku, planeeringualast ca 4,5 km kaugusele. Lähte alevikus paiknevad ka kohvik, juuksur, raamatukogu ja hambaarst.

Juurdepääs planeeringualale Ojaveere maaüksuse kirdeosast kohaliku tähtsusega Otsa teelt, mis viib Kärevere-Kärkna ja Tartu-Jõgeva-Aravete tee ristmiku vahetusse lähedusse.

Planeeringualast põhja, ida ja lõuna suunas jäävad elamumaa sihtotstarbega krundid ja alast läänesuunda jäävad maatulundusmaad. Ojaperve kinnistu edelatipust 160 m kaugusele jääb Tapa-Tartu raudtee. Üle raudtee jäävad suuremad äri- ja tootmismaad- Tartu Terminaal, Ikodor jne. Lähim puhkeala jääb planeeringualast lõuna suunas (mööda teed ca 400 m kaugusele) üle Kärevere-Kärkna tee, kus asub Amme jõe äärne puhke- ja pargiala.

Kontaktvööndisse jäävate maaüksuste suurused on varieeruvad, elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 2505 m<sup>2</sup> kuni 20838 m<sup>2</sup> ja maatulundusmaade maaüksused jäävad vahemikku 3,52 ha kuni 18,18 ha.

Detailplaneeringulahendus sobib hästi antud piirkonda, olles olemasoleva elamupiirkonna laienduseks. Antud planeeringulahenduses on arvestatud alaga piirnevate olemasolevate kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Lisaks on hoonete planeerimisel arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

##### **5.2. Olemasoleva olukorra analüüs**

Planeeritava ala pindala on ca 1,3 ha. Planeeringualasse jäävad Ojaperve (maatulundusmaa 100 %) ja Ojaveere (elamumaa 100%) maaüksused.

Ojaveere maaüksusel asub üksikelamu (ehitisregistri kood 120282374) ja abihoone (ehitisregistri kood 120785561). Ojaperve kinnistule on samuti väljastatud üksikelamu ehitusluba (ehitusluna nr 1512219/11715 29.07.2015). Ojaperve maaüksus seni olnud rohumaa. Planeeringualale juurdepääs ala kirdeosast kruusakattega Otsa teelt, kust viib juurdepääsutee Ojaveere kinnistu õuealale.

Planeeringuala piirneb läänest kuni 10 km<sup>2</sup> valgalaga Hundi eesvooluga (21040900200100021E), mille veekaitsevöönd on 1 m, ehituskeeluvöönd 25 ja piiranguvöönd 50 meetrit.

Eesvoolu kaldal kasvab põõsastik. Ojaveere maaüksuse ida – ja lääneosas kasvavad üksikult paiknevad leht- ja okaspuud. Kaks lehtpuud jäävad ka Ojaperve maaüksuse idapiiri äärde.

Üle planeeringuala kulgeb kirde-edelasuunaliselt madalpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini kesktelge on 2 meetrit.

Piki Otsa teed kulgevad ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikud. Ojaveere maaüksusel on elektriühendus ja olemasolev elektriliitumiskilp paikneb maaüksuse kirdepiiril. Ojaveere maaüksusel asub salvkaev, mille hooldusala on 10 meetrit. Üksikelamu on liitunud ka ühisveetorustikuga. Reovesi juhitakse Ojaveere maaüksuse põhjapiiril paiknevasse kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele.

Maapind planeeringualal langeb tugevasti idast läänes suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 47.32 (juurdepääsuteel) ja 40.70 (kraavi põhjas) meetrit.

Planeeringuala piirneb põhjast Väike-Pihlaka maaüksusega, idast Otsa teega, kagust Pajupesa ja lõunast Uue-Andrette maaüksusega. Edelast piirneb planeeritav ala Tamme ja läänest Otsapõllu maaüksustega. Andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta on ära toodud tabelis 1 ja joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

**Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta**

<b>Jrk. Nr.</b>	<b>Kinnistu nimi</b>	<b>Katastriüksuse tunnus</b>	<b>Maaüksuse sihtotstarve</b>	<b>Pindala</b>
1.	Tartu vald, Võibla küla Väike-Pihlaka	79401:003:0078	Elamumaa 100%	6363 m <sup>2</sup>
2.	Tartu vald, Võibla küla Pajupesa	79401:003:0054	Elamumaa 100%	5027 m <sup>2</sup>
3.	Tartu vald, Võibla küla Uue-Andrette	79401:003:0088	Elamumaa 100%	20838 m <sup>2</sup>
4.	Tartu vald, Võibla küla Tamme	79401:003:0098	Elamumaa 95%, transpordimaa 5%	6573 m <sup>2</sup>
5.	Tartu vald, Võibla küla Otsapõllu	79401:001:0140	Maatulundusmaa 100%	18,18 ha

### 5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga nähakse ette Ojaperve ja Ojaveere maaüksuste krundipiiride muutmine. Detailplaneeringuala jagatakse neljaks kinnistuks- kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega kinnistuks. Planeeritud krundi piirid ja pindalad on antud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehovõrkudega*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on antud tabelis 2.

**Tabel 2. Maakasutuse koontabel**

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse kinnistust</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>
POS 1	3536 m <sup>2</sup>	E 100%	Ojaperve (79401:003:0089)	3536 m <sup>2</sup>	M 100%
POS 2	3768 m <sup>2</sup>	E 100%	Ojaperve (79401:003:0089)	3768 m <sup>2</sup>	M 100%
POS 3	4339 m <sup>2</sup>	E 100%	Ojaveere (79401:003:0055)	4339 m <sup>2</sup>	E 100%
POS 4	925 m <sup>2</sup>	L 100%	Ojaveere (79401:003:0055) Ojaperve (79401:003:0089)	667 m <sup>2</sup> 258 m <sup>2</sup>	E 100% M 100%

*Märkused:*

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

### 5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 3) on määratud:

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

**Tabel 3. 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>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind</i>	<i>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus</i>
POS 1	3536 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (üksikelamu+ abihoone)	400 m <sup>2</sup>	Elamul 8,5 m, abihoone 6,0 m
POS 2	3768 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (üksikelamu+ abihoone)	400 m <sup>2</sup>	Elamul 8,5 m, abihoone 6,0 m
POS 3	4339 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (üksikelamu+ abihoone)	400 m <sup>2</sup>	Elamul 8,5 m, abihoone 6,0 m
POS 4	925 m <sup>2</sup>	L 100%	Krundi ei hoonestata	-	-

**Märkused:**

- 3) Planeeritud sihtotstarbed: E- elamumaa 001; L- transpordimaa 007.
- 4) Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord".

Lubatud ehitise kasutamise otstarvete määramisel aluseks võetud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

Planeeritud kruntide pos 1-3 lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu
- 12744 abihoone.

### 5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 4.

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, katuseterasse ja/või varimüüre. Hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurse lahendusega ja välisilmega. Elamu ja abihoone peavad omavahel harmoneeruma.

**Tabel 4. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b>Lubatud korruselisus</b>	Kuni 2 maapealset korrust (teine korrus katusealune ehk ärklikorrus)
<b>Lubatud katusekalde vahemik</b>	30-45 kraadi
<b>Katuseharja kulgemise suund</b>	Ehitatavate hoonete põhimaht peab paiknema idapoolse piiriga paralleelselt või risti.
<b>Katuse tüüp</b>	Viiil- ja kelpkatuse, lisamahul lubatud ka lamekatuse
<b>Katusekatte lubatud materjalid</b>	Katusekivi ja -plekk, lamekatusel bituumenrullmaterjalid
<b>Katusekatte lubatud värvitoonid</b>	Tumehall, pruun või punane
<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</b>	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada krohvi, puitu, kivimaterjale vm kõrgekvaliteetset materjali. Lubamatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet.
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	Ei määrata
<b>Hoone sokli kõrgus</b>	Kuni 0,6 m maapinnast

### 5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

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

POS 3 on näidatud planeeritud hoonestusala, et vajadusel olemasolevaid hooneid laiendada lubatud ehitisealuse pinna ulatuses. Samuti on lubatud olemasolevad hoone(d) lammutada ja hoonestusala piires ehitada uus(uued) hoone(d).

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 hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Ka rajatised peavad asuma hoonestusallas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohtuskujad. Grillhoone, kasvuhoone jms peab paiknema samuti hoonestusallas. Hoonestusalast väljapoole on lubatud püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatise.

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

Planeeringu joonisel 4 on esitatud planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega ja planeeritavate põhihoonete soovituslik asukoht hoonestusallas. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.

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

Krundil POS 3 ehk Ojaveere maaüksusel säilib olemasolev juurdepääs Otsa tänavalt.

Detailplaneeringuga nähakse ette Ojaveere maaüksusest eraldada 6,6 m laiune riba uue transpordimaa kinnistu moodustamise tarbeks, mille kaudu tagatakse kruntidele POS 1 ja 2 juurdepääs. Planeeritud juurdepääsutee lõppu on ette nähtud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” joonis 4.6. überpööramiseks, mille laius on 14,0 m ja pikkus überpööramiskoha kitsenemiseni on planeeritud 13,5 m (Standardis min 12,0 m).

Planeeritud sõidutee on kavandatud 4,0 meetri laiune ja kruusakattega sarnaselt Otsa tänavaga. Kahele poole sõiduteed on planeeritud haljasribad. Kuna teeala hakkavad kasutama vaid planeeritud kruntide elanikud ja külalised, siis jalakäijad liiguvad teekatte servas.

Planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning olemasolevad sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

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.

Krunt POS nr 4 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundiks.



Parkimine lahendatakse krundisisesele, Otsa teel ja planeeritud teel parkimine keelatud. Krundil POS 3 säilib olemasolev parkimine õuealal. Kruntidel POS 1 ja 2 tuleb parkimiskohad lahendada hoone arhitektuurse projektiga asendiplaanil. Planeeritud üksikelamukruntidel on minimaalne parkimiskohtade arv arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” elamute parkimismääradele äärelinna kohta, kus üksikelamu krundil peab tagama 3 parkimiskohta.

### **5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Planeeringualal asuv väärtuslik kõrghaljastus on ette nähtud säilitada, likvideeritakse vaid tee ehitusele ette jääv haljastus.

Krundiomanikel on lubatud täiendada 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.
- **Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 20% üldpindalast, millest 5% peab olema kõrghaljastatud** (arvestatuna võrre projektisioone maapinnale, projektisioonpindala 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**

Krundi piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Rajatavad piirded võivad olla maksimaalselt kuni 1,6 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. Soovituslik on naaberkruntidevaheliste piirete lahenduse kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega.

**Tabel 5. Planeeringuga määratud nõuded piiretele**

<b>Piirete tüübid ja materjal</b>	Läbipaistvad piirded, puitpiire, võrkaed või keevispaneelaed koos hekkidega. Lubamatud on plank-, betoon- plekkpiirded vms.
<b>Piirete lubatud kõrgus</b>	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,6 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". Detailplaneeringualale ehitavate 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**

#### **PLANEERITUD LAHENDUSED**

Planeeringu joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* on esitatud olemasolevad/säilivad ja planeeritud tehnovõrgud. Moodustatud kruntide sisse jäävatele tehnovõrkudele on detailplaneeringuga tehtud ettepanek servituudi seadmise vajadusega ala määramiseks.

Tabelis 6 on antud planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus koondtabelina.

**Tabel 6. Tehnovõrkude koondtabel**

<b>Tehnovõrk</b>	<b>Planeeringu algatamise eelsed tehnovõrgud</b>	<b>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</b>
<b>Veetorustik</b>	127	137
<b>Isevoolne kanalisatsioonitorustik</b>	90	46

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Planeeringu algatamise eelsed tehnovõrgud</i>	<i>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>
<i>Survekanalisatsioonitorustik</i>	-	102
<i>Madalpinge elektriõhuliin</i>	163	-
<i>Madalpinge elektri kaabel</i>	33	34
<i>Tuletõrjervee tarnetoru</i>	-	78
<i>Elektriliitumiskilp</i>	3 tk	1 tk
<i>Tuletõrje veevõtukaev</i>	-	1 tk
<i>Salvkaev</i>	1 tk	-
<i>Pumpla</i>	-	1 tk
<i>Rahustuskaev</i>	-	1 tk
<i>Kogumismahuti</i>	1 tk	-
<i>Vee maakraan</i>	-	3 tk

### VEEVARUSTUS

Ojaveere maaüksusel asub salvkaev, mille hooldusala on 10 meetrit. Üksikelamu on liitunud ka ühisveetorustikuga. POS 2 krundi idapiiri ääres on rake, kuna seal alustati salvkaevu rajamist, mis jäi aga pooleli. Piiri ääres olev rake on ette nähtud likvideerida.

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärgi poolt on väljastatud ühendamistingimustele nr 284.

POS 1 säilib olemasolev veevarustuse lahendus. POS 1 ja POS 2 joogiveega varustamiseks on planeeritud ühendustorustik Ojaveere kinnistu lähistel teemaal asuvast olemasolevast De 63 veetorustikust. Planeeritud veetoru kulgeb piki planeeritavat teemaad POS 1 ja POS 2 kruntideni, kinnistute piiridele on ette nähtud rajada liitumispunktid maakraanidega. Hoonetesse tuleb rajada AS Emajõe Veevärk nõuetele vastavad veemõõdusõlmed. Veetorustiku hargnemine peale kinnistule sisenemist on lubatud üksnes peale veemõõtjat.

**Tabel 7. Arvestuslik veetarbimine**

<i>Hoone liik</i>	<i>Arvestus</i>	<i>Kokku veetarbimine hoones</i>
<i>Üksikelamu</i>	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on 4 inimest	120 liitrit x 4 inimest peres = 480 liitrit x 3 peret = 1440 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine kokku ühe krundi kohta on maksimaalselt 0,48 m<sup>3</sup>/d ja detailplaneeringualal kokku 1,44 m<sup>3</sup>/d.

### KANALISATSIOON

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärgi poolt on väljastatud ühendamistingimustele nr 284.

POS 3 krundil säilib olemasolev reoveelahendus, kus reovesi juhitakse kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Planeeringuga on ette nähtud POS 3 kinnistu perspektiivne liitumine ühiskanalisatsioonitorustikuga.

POS 1 ja POS 2 kruntide reovesi on planeeritud juhtida ühiskanalisatsiooni. Ühendus olemasoleva kanalisatsioonitorustikuga on planeeritud Ojaveere kinnistu lähistel teemaal asuvast kanalisatsioonikaevust. Kuna kõrguslikult ei ole võimalik reovee isevoolne ärajuhtimine, on planeeringuga ette nähtud rajada survekanalisatsioonitorustik, mis enne olemasolevasse ühiskanalisatsioonikaevu juhtimist suubub rahustuskaevu.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,48 m<sup>3</sup>/d iga krundi kohta ja detailplaneeringualal kokku 1,44 m<sup>3</sup>/d.

### SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ning immutatakse omal krundil. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojektis. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud. **Sademe- ja dreanaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.** Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

### TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrje veevarustus on lahendatud planeeringuala lääneserva planeeritud tuletõrje veevõtutiigi baasil. Planeeritud tee äärde paigaldatakse veevõtukaev koos tarnetoruga. Veevõtukohta mahutavus peab olema vähemalt 108 m<sup>3</sup>. Tagatud peab olema normvooluhulk 10 l/s 3h arvestusliku tulekahju kestvuse korral.

Veevõtukoht tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ette nähtule.

### SOOJAVARUSTUS

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke.

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

## ELEKTRIVARUSTUS

Otsa teega paralleelselt ning üle Ojaperve ja Ojaveere maaüksuste kulgevad madalpinge elektriõhuliinid, mille kaitsevööndid kummalegi poole liini telge on 2 meetrit.

Ojaveere maaüksusel on elektriühendus ja olemasolev elektriliitumiskilp paikneb maaüksuse kirdepiiril.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 236311.

Detailplaneeringuala objektide kindlustamine on võimalik olemasoleva Rojasilla 15/0,4 kV komplektalajaama baasil. Planeeringualal asuvad Elektrilevile kuuluvad 0,4 kV õhuliinid, mille kaitsevöönd on 2,0 meetrit liini keskteljest. Liinide ümberpaigutamist ei kavandata.

POS 4 krundil, sissepääsutee kõrval asub mastil Ojaperve kinnistu liitumiskilp. POS 1 ja POS 2 kruntide elektrivarustuseks on planeeritud samale mastile 0,4 kV liitumiskilp. Elektritoide liitumispunkti objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilpist 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. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus.

## 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***

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 ehitusluba 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**

Servituutide seadmise vajadused on esitatud tabelis 8.

**Tabel 8. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused**

<b>Teeniv kinnisasi/isik</b>	<b>Valitsev kinnisasi/isik</b>	<b>Servituut/kasutusvaldus</b>
<b>POS 1</b>	Elektrilevi OÜ Päästeamet	Tehnovõrgu talumise servituut – madalpinge elektriõhuliin Tehnovõrgu talumise servituut – tuletõrjevee tarnetoru
<b>POS 2</b>	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – madalpinge elektriõhuliin
<b>POS 3</b>	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – madalpinge elektriõhuliin
<b>POS 4</b>	Emajõe Veevärk AS	Tehnovõrgu talumise servituut – Vee- ja kanalisatsioonitorustik

**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 valgustatus;
- 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, planeeritud servituudialadel, olemasoleva eesvoolu kalda veekaitse-, ehitus ja piiranguvööndis ning planeeritud tiigi veekaitsevööndis.

#### ***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.

- Tartu Vallavalitsus ei võta mingeid kohustusi seoses detailplaneeringu realiseerimisega. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustusi detailplaneeringuga ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ja sellega seonduvate kulude kandmiseks.
- Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga 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 hoonestusallas.

- 
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.
  - Hoonetele ei väljastata enne ehituslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgne juurdepääsutee krundil POS 4 ja tehnovõrgud kuni ühenduspunktideni.
  - Hoonetele ei väljastata enne ehituslubasid, kui on kinnistusraamatusse kantud planeeringujärgsed servituudid.



