

Töö nr: DP-01/16

**TARTU MAAKOND  
TARTU VALD MARAMAA KÜLA  
METSAOJA MAAÜKSUSE  
DETAILPLANEERING**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

Kaire Metsoja

Töö teostaja: Maidu Konks EPMÜ diplomi nr BD 000551, (v.a. 20.06.1995.a.)

TARTU  
2016

## 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
5.2.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	6
5.3.Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
5.4.Kruntide ehitusõigus.....	8
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	9
5.6.Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	9
5.7.Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
5.8.Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
5.9.Ehitistevahelised kujad.....	10
5.10.Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	10
5.10.1.Veevarustus.....	10
5.10.2.Tuletõrje veevarustus.....	10
5.10.3.Reoveekanaliseerimine.....	11
5.10.4.Sadeveekanaliseerimine.....	11
5.10.5.Soojavarustus.....	11
5.10.6.Gaasivarustus.....	12
5.10.7.Elekter.....	12
5.10.8.Telekommunikatsioonivõrk.....	12
5.10.9.Välisvalgustus.....	12
5.10.10.Tehnovõrkude rajamise koondtabel.....	12
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 üksikobjektide kaitsereezimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	13
5.13.Vajaduse korral miljöväärtusega hoonestusala määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	13
5.14.Servituutide vajaduse määramine.....	14
5.15.Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	14
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	14
5.17.Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.....	14
5.18.Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	14
5.19.Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	15
6. Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte.....	16
Joonised	
7.1. Situatsiooni skeem (M 1:10000).....	
7.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed (M 1:2000).....	
7.3. Olemasolev olukord (M 1:1000).....	
7.4. Planeeringu põhijoonis tehnovõrkudega (M 1:1000).....	
7.5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.....	

# SELETUSKIRI

## 1.Ülesande koostamise alus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on *Metsaoja* kinnistu omanik *Kaire Metsoja*. Algamise taotluse (sooviga jagada maaüksus kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks) esitas Tartu Vallavalitsusele 16.01.2015.a. ja vastuskirja mittealgatamise eelnõu kohta 21.08.2015.a koos nõustumisega jagada maaüksus kaheks elamumaa krundiks.

Detailplaneeringu koostamise alus on Tartu Vallavolikogu 21.10.2015.a otsus nr 80 ning selle lisa 1 (Maramaa külas asuva *Metsaoja* maaüksuse detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE). Käesoleva planeeringu algatajaks, koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Tartu Vallavolikogu.

## 2.Detailplaneeringu koostaja

Huvitatud isiku valikul koostab detailplaneeringut FIE Maido Konks (EPMÜ diplomi nr BD 000551, v.a. 20.06.1995.a.; maakorraldaja kutsetunnistus 087267 v.a. 30.12.2013.a.).

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

Planeeringu eesmärgiks on olemasolev maaüksus jagada kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja uuele krundile ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Detailplaneeringu ala suurus on ca 1.6 ha, mille moodustab *Metsaoja* maaüksus (katastritunnusega 79401:006:1411).

Omanik *Kaire Metsoja*; maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%.

Planeeringu eesmärgid on vastuolus kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga, kuna asub rohevõrgustiku alal. Siiski üldplaneeringus välja toodud tingimusi ei saa rakendada, kuna *Metsaoja* maaüksuse olemasolev sihtotstarve on elamumaa.

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

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on Mäger Poegadega OÜ (EEG000360) poolt 2016.a. jaanuaris mõõdistatud töö nr MP-066/16G, aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500.

### 5.1. Planeeringuala funktsionaalsed seosed

### kontaktvööndi

Planeeritavaks alaks on *Metsaoja* maaüksus (maakatastri tunnusega 79401:006:1411), mille sihtotstarve on elamumaa, mis asub Tartu vallas Maramaa külas, ca 3.5 km kaugusel Tartu linna piirist. Planeeringualal on olemasolev juurdepääs Tartu-Jõgeva maanteelt, mis asub 0,5km kaugusel. Lähim bussipeatus jääb Tartu-Jõgeva maantee äärde ca 1km kaugusele, kus asub ka Lähte ja Tartu poole kulgev kergliiklustee. Kärkna raudteejaam jääb 6.5km kaugusele planeeringualast. Lähim kauplus ja lasteaed asuvad Tartu linna ja valla piiiril 5km kaugusel. Kõrveküla alevik, kus asuvad Kõrveküla Põhikool, lasteaed ja raamatukogu, jääb planeeringualast ca 7.5km kaugusele. Samale kaugusele jäävad ka Tartu linna õppeasutused.

Varasemad detailplaneeringud lähialal puuduvad.

Lähiala hooned asuvad hajali ja elamute vahelised kaugused on 40-100m.

Enamik naaberhooned on viilkatusega, kaldega 15-45°, kattematerjalid on erinevad (eterniit, bituumensindel, katusekivi, harvemal juhul plekk või rullmaterjal). Korruseid on hoonetel 1 või 1,5 ning välisviimistluses on kasutatud puitlaudist või krohvi. Katuseharja suund on valdavalt paralleelne juurdepääsuteega ehk kirde-edela suunaline. Ühel maaüksusel risti teega.

Planeeritaval alal asub juba ehitatav ühepereelamu. Uue krundi hoonestusala valikul on arvestatud olemasoleva hoonestusega, et hoonete vahelised distantsid ühtiksid välja kujunenud hoonestusalade paiknemisega.

Juurdepääsuks on planeeringualale ja lähiala hoonetele nõukogude ajast pärinev militaarobjekti betoonkattega tee (laiusega 5m). Eraldi kõnniteed ei ole.

Antud planeeringulahenduses on arvestatud lähikümbruses olemas olevate maaüksuste struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Hoonete planeerimisel on arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega ümbritsevasse miljöösse.

Joonis 1 – Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist



## 5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Detailplaneeringu ala suurus on ca 1,6ha, mille moodustab *Metsaoja* maaüksus, mille sihtotstarve on 100% elumumaa.

Planeeringuala piirneb vaid maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustega, kuid 200m raadiuses on siiski mitu üksikelamut. Kirde- ja idapoolse jääb *Fasetra* (79401:006:1335) 8.56ha suurune maaüksus, kus asuvad elamu ja mitu kõrvalhoonet. Alast kagupool asub *Hardimetsa* (79401:006:1334) 0.41ha suurune ühepereelamu ja kõrvalhoonega maaüksus. Ülejäänud osas on ala

ümbrisetud riigi metsamaaga. Loodest piirneb reformimata (RMK) riigimaaga ning lõunapoolt *Vara metskond 1* (79401:006:0451) 138.9 ha suuruse (metsa)maaüksusega. Alast 100m lõuna pool asub veel maatulundusmaa sihtotstarbega *Kivi* (79401:006:0133) maaüksus pindalaga 0.41ha, kus asub väikeelamu koos kõrvalhoonetega. Selle vastas asub veel üks elamu ja kõrvalhoonetega majapidamine reformimata maaga.

Planeeringuala reljeef on tasane, kerge kaldega loode poole. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 44-46m.

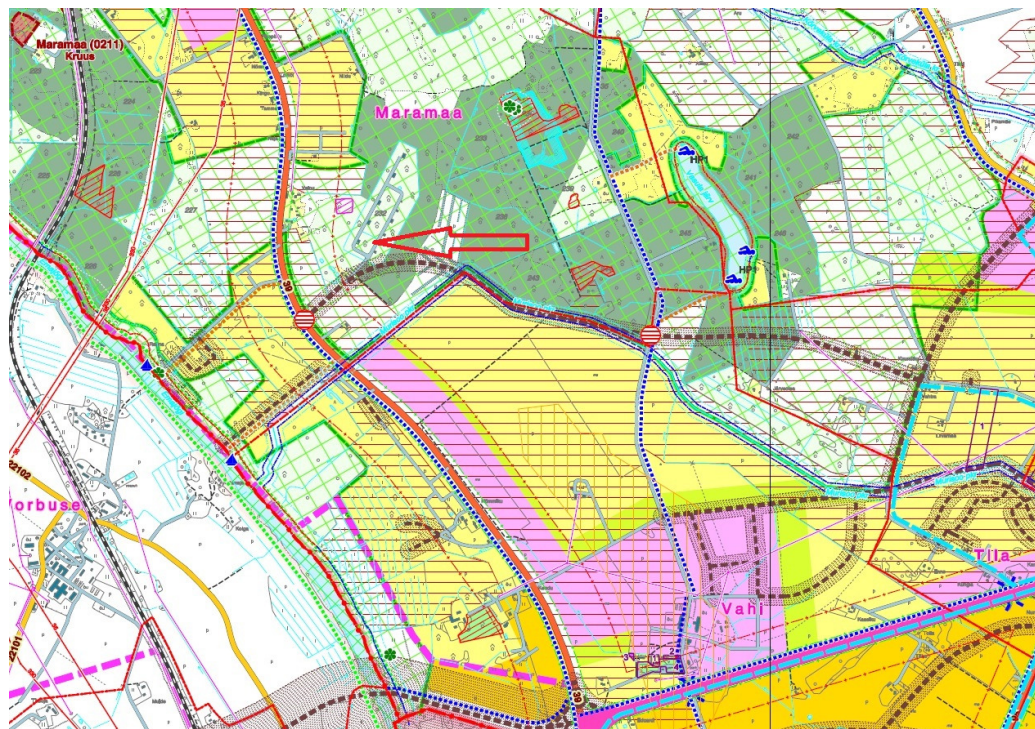
Ehitatava eluhooneni kulgeb krundi sisene 0,4kV õhuliini elektrikaabel, mis saab toite kinnistu lõunanurgast 13m kaugusel asuvast *Fasetra* alajaamast.

Eluhoone lähistel asub puurkaev, millest tarbitakse vett alla 10m<sup>3</sup> ööpäevas (ühe kinnisasja vajadusteks).

Planeeritaval alal teisi tehnoarajatisi ega kitsendusi põhjustavaid objekte ei ole.

### **5.2.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek**

Tartu valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala ja lähiümbrus rohevõrgustiku ala põllu- ja metsamaa sihtotstarbega, mis sätestab tingimused (krundi suuruse osas) maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustele. Kuna aga *Metsaoja* maaüksuse sihtotstarve on juba eelnevalt 100% elamumaa, siis tingimused ei rakendu ja planeeringulahendus on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega. Siiski on vaja muuta üldplaneeringu joonist, kuna käesoleva detailplaneeringu ala on elamumaa. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringu joonisel planeeringuala (1.6ha) ulatuses kollast värvi, mis tähistab elamumaad. Üldplaneeringu seletuskirja muutmiseks vajadus puudub.



Joonis 2 – Väljavõte Tartu valla üldplaneeringu funktsionaalse tsoonierimise kaardist.



Joonis 3 – Tartu valla üldplaneeringu muutmise ettepanek.

### 5.3.Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringu järgselt jagatakse Metsaoja maaüksus kaheks krundiks, mis on näidatud tabelis 1.

Tabel 1

Aadress	Posit-sioon	Planeerin-gueelne pindala, m <sup>2</sup>	Planeeringu-järgne pindala, m <sup>2</sup>	Planeeringu-eelne maakasutuse sihtotstarve	Planeeringu-järgne maakasutuse sihtotstarve
Metsaoja kinnistu	1	16500	10730	100 % E	100 % E
	2		5770		100 % E

Olemasolevad ja planeeritud sihtotstarbed: E- elamumaa 001, vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusele nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord".

### 5.4.Kruntide ehitusõigus

Krundil Pos1 säilib olemasolev eluhoone ning piiritletud on hoonestusala kõrvalhoone(te) jaoks. Krundile Pos2 on planeeritud üks ehitusala kuni kolme hoone jaoks, vastavalt tabelis 2 esitatule. Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.

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

- 11101 Üksikelamu;
- 12744 Abihoone.

Tabel 2 Pos 1 ja 2 kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded:

Krundi pos nr	Krundi planeeri-tud pindala	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoonete lubatud korruselisus ja katusekalde vahemik	Hoonete suurim lubatud (harja)kõrgus maapinnast
1	10730	3 hoonet (1 üksikelamu+ 2 abihoonet)	kokku 400m <sup>2</sup> (elamul 200m <sup>2</sup> , abihoonel 100m <sup>2</sup> )	elamul 2 korrust abihoonel 1 korrus 30-45°	elamul 8,5m abihoonel 6,0m
2	5770	3 hoonet (1 üksikelamu+ 2 abihoonet)	kokku 400m <sup>2</sup> (elamul 200m <sup>2</sup> , abihoonel 100m <sup>2</sup> )	elamul 2 korrust abihoonel 1 korrus 30-45°	elamul 8,5m abihoonel 6,0m

Väljapoole hoonestusalasid on ehitiste püstitamine keelatud Hoonestusala sisse on lisaks lubatud rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke.



## 5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete arhitektuurne välisilme peab olema keskkonda sulanduv. Viimistlusmaterjalidena tuleb kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale nagu puit, kivi, krohv ning nende kombinatsioonid. Lubamatu on imiteerivate tehismaterjalide (nagu plastvooder jmt) kasutamine ning keelatud palkmaja ehitamine. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Lubatud katuse kaldetüüp on elamul viilkatus ning abihoonetel viilkatus või kelpkatus. Katusekatte materjal katuseplekk (kiviprofiil või klassik profiil), -kivid, sindel. Katuseharja suund risti või paralleelselt teega. Lubatud korruselisus on elamul kuni 2 maapealset korrust (teine korrus katusealune) ja abihoonel 1 korrus.

## 5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringus on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala maksimaalne pindala 1500 m<sup>2</sup>.

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

Planeeritav ala piirneb *Tartu-Jõgeva maanteele* viiva avalikult kasutatava *Fasetra* kohaliku teega, mille kaudu jääb toimima planeeringuala liiklusühendus. Betoonest teekatendi laius on 5-6m ning (reformimata) teemaa laius 6.0m. Pos 1 krundil on juurdepääsutee hoonestusalani olemas. Pos 2 juurdepääs on ette nähtud olemasolevalt teelt krundi lõunanurgast.

Parkimiskohad on planeeritud krundisisesed. Pos 1 krundil säilib olemasolev parkimine õuealal. Pos 2 krundil täpsustub parkimisala elamu ehitusprojekti asendiplaanil. Minimaalne parkimiskohtade arv on 2 parkimiskohta.

## 5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Suurem osa planeeringualast on kaetud kõrghaljastusega. Kõik olemasolevad puud kuuluvad üldjuhul säilitamisele. Lubatud on elektriliini või hoonet ohustavate puude ning sõidutee külgnähtavust piiravate ja ohtlike/kuivanud puude likvideerimine.

Peale suuremate ehitustööde lõppu elamukrundil, tuleb hoone ümbrus koheselt heakorrastada ja rajada või taastada haljastus. Planeeringuala pinnast vähemalt

50% peab olema loodusliku kattega. Hoonestusala siseselt võib rajada murukatet ja madalhaljastust.

Pos 1 krundil on ette nähtud hoone ümber kõrghaljastuseta ala katta muruga ning ülejäänud krundi osas säilitada kõrghaljastus. Pos 2 krundil on kavandatud krundi keskosas kraavi täitmine ning seejärel haljastada madalhaljastusega. Kõrghaljastuse taastamisel või rajamisel kasutada samu puuliike, mis looduslikult juba alal kasvavad. Ülejäänud kraavi ja valli asemel on ette nähtud rajada tiik. Planeeringu järgsete ehitustööde käigus tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevaid väärtuslikke puid ning ehitustööde ajal kasutada kõrghaljastust kaitsvaid meetmeid. Tiigi keskele kavandatud saare haljastamisel kasutada okaspuude liike, et vähendada orgaanilise materjali sattumist tiiki.

Kruntide piiridele piirde ehitamine ei ole kohustuslik. On lubatud rajada piirdehekk. Kui piirded rajatakse, siis peavad need olema läbipaistvad (hõre puitpiire, võrkaed jmt) ning sobima ümbritseva keskkonnaga.

## 5.9. Ehitistevahelised kujad

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 tuleohutuskujaja peab olema vähemalt 8 m ning lubatud on tuld kartvad hooned (tähistusega TPIII).

## 5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

### 5.10.1. Veevarustus

Pos1 krundil on olemas puurkaev ja veetrass kuni eluhooneni. Pos2 veevarustus hakkab baseeruma rajataval salvkaevul. Mõlemad kaevud on ette nähtud vaid oma majapidamise tarbeks ning sanitaarkaitse kuja ei ulatu üle 10m.

Veetrassi ühendused on ette nähtud eluhoonetele. Trassi paiknemine on näidatud põhijoonisel.

Prognoositav veetarbimine planeeritaval alal on kuni 0,48 m<sup>3</sup>/d ühe krundi/kaevu kohta ja kogu planeeringualal kokku 0,96 m<sup>3</sup>/d.

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

### 5.10.2. Tuletõrje veevarustus

Kuna planeeringuala asub hajaasustuses ja hoonestusalade vahelised kaugused on suuremad kui 40m, siis planeeringualale tuletõrje veevõtukohta kavandatud ei ole. Lähim tuletõrje veevõtukoht (hüdrant) asub Vahi tööstuspargis, mis jääb

planeeringualast 4 km kaugusele. Hoone ehitusprojektis tuleb anda täpne teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta.

### **5.10.3.Reoveekanaliseerimine**

Pos 1 krundil säilib olemasolev olukord, kus on 2008. aastal rajatud imbväljakuga omapuhasti (vastavalt rajamise hetkel kehtivatele nõuetele). Puurkaevu ja imbsüsteemi vahe on ca 45m, mis ei vasta tänastele nõuetele, kuid immutamise ja põhjavee kõrgeima taseme 1,2m vahe nõue on tagatud.

Pos 2 krundile on planeeritud samuti imbväljakuga omapuhasti, kuid tagamaks imbsüsteemi ja põhjavee kõrgeima taseme 1,2m vahet, tuleb kasutada erilahendust. Hoone ja imbväljaku aluse maapinna taset tuleb tõsta ning puhasti ja imbpeenra puhul kasutada pealt soojustust. Vajadusel kasutada pumplat. Juhul kui üle 1,2m taseme vahet ei õnnestu saavutada, siis immutamine ei ole lubatud ja tuleb kasutada kogumismahutit.

Omapuhasti kuja on 10 m, v.a. septik, mille kuja on 5 meetrit. Reovee puhastamisel ja heitvee pinnasesse immutamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „*Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed*” sätestatud nõudeid. Juhul, kui tulevikus ehitatakse välja ühisveevõrk, on detailplaneeringuala kruntidel kohustus liituda.

### **5.10.4.Sadaveekanaliseerimine**

Planeeritavale alale sadaveekanaliseerimise ette nähtud ei ole. Krundil pos 1 säilib olemasolev olukord, sademevesi immutatakse omal krundil.

Krundil pos 2 suunatakse vertikaalplaneerimisega sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutatakse omal krundil või juhitakse tiiki. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojektis. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

### **5.10.5.Soojavarustus**

Planeeringuala läheduses kaugküttetrasse ei ole. Krundil on ette nähtud igale majale oma lokaalküte.

### **5.10.6. Gaasivarustus**

Kuna läheduses gaasitorustik puudub ning selle välja ehitamine ei ole majanduslikult otstarbekas, siis planeeringuala kruntidele ei ole gaasitorustikku planeeritud.

### **5.10.7. Elekter**

Planeeringualal on olemasolev võrguühendus 3x16A (tarbimispunkt 38ZEE-00368681-A). Planeeritud on õhuliin asendada maakaabliga.

Pos 2 krundile on elektrivarustuseks planeeritud tee äärde krundi piirile uus 0,4kV liitumiskilp, mis peab olema alati vabalt teenindatav. Jõukaablite planeerimine sõiduteede alla ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone jõukaablite kaitsetsoonidesse. Kaablite kaitsetsooniks on 1.0m kaablist mõlemale poole. Krundi sisesele maakaabelliinile on ette nähtud (Pos 2 krundil) servituudi ala.

Elektrivarustuse kindlustamine on tagatud planeeringuala piiril asuva *Fasetra 15/04kV* jaotusalajaama fiider F-2 baasil. Alajaamast liitumiskilbini on ette nähtud rajada maakaabelliin.

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi näha ette maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab iga Tarbija oma vajadustele vastava liini. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Elektrilevi OÜ poolt on väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 245215.

### **5.10.8. Telekommunikatsioonivõrk**

Täiendavaid sidetrasse käesoleva planeeringuga ei kavandata. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

### **5.10.9. Välisvalgustus**

Käesoleva detailplaneeringuga eraldi tänavavalgustuse kaabelliini ette nähtud ei ole. Valgustus tuleb lahendada krundi siseselt.

### **5.10.10. Tehnovõrkude rajamise koondtabel**

Alljärgnevas tabelis on esitatud planeeringu algatamise eelne ja planeeringu realiseerimiseks täiendavalt vajalik tehnovõrkude rajamise vajadus (meetrites).

Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Trass	Planeeringu eelne	Kavandatud
Veetorustik	25 m	20 m
Reoveekanaliseerimisitorustik	30 m	20 m
Madalpingemaakaabel	50 m	120 m

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

Olemasolev keskkonna seisund on planeeringualas hea, kuna seni puudub keskkonda ohustav tegevus. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile igal kinnistul eraldi ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

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

### **5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Vajadus puudub.

### **5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Vajadus puudub.

## **5.14.Servituutide vajaduse määramine**

Lähtudes asjaõigusseadusest on vajalik seada servituut krundile Pos 1 vastavalt elektrimaakaabli asukohale.

## **5.15.Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine**

Vajadus puudub.

## **5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine).
  - Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning eksploatatsioonil tagada:
  - üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
  - autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesiseselt; kasutada välisvalgustust, mis võimaldaks naabrivalvet. Oluline on tagada ka hoonete ja nende ümbuse pidev korrashoid.
- \* vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);

## **5.17.Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused**

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnoorkude kaitsevööndis ja planeeritud servituudialadel.

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

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

hüvitatakse igakordse omaniku poolt. Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid.

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

Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse valdaja poolt. Vastava krundi omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulus. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas. Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnedele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseadustikus § 24 lõige 2 punkt 2 nõuetele vastava isiku poolt. Hoonetele ei väljastata enne ehituslubasid, kui on kinnistusraamatusse kantud planeeringujärgsed servituudid. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed tehnovõrgud ja –rajatised.

## **6. Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte**

**OÜ Jaotusvõrk:**

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR. 4009020149

KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV: 19.12.2016

**Tartumaa Päästeteenistus:**

**Keskkonnaamet:**



## **7. Joonised**

**7.1. Situatsiooni skeem (M 1:10000)**

**7.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed (M 1:2000)**

**7.3. Olemasolev olukord (M 1:1000)**

**7.4. Planeeringu põhijoonis tehnovõrkudega (M 1:1000)**

**7.5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis**