



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-2-2016

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, TILA KÜLA

ELUPUU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

I KÖIDE - PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Reio Treier

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2017

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. Ülesande koostamise alus.....	4
2. Detailplaneeringu koostaja	4
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	4
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.3. Planeeritava maa-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.....	8
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	9
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	13
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	13
5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	13
5.14. Servituutide vajaduse määramine	13
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	13
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	13
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	14
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	14
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	16
JOONISED.....	18
1. Situatsiooniskeem	18
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	19
3. Olemasolev olukord.....	20
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	21
5. Illustratiivsed vaated.....	22

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Reio Treier, algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 19.02.2016. a.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 27.04.2016.a. korraldus nr 194 Tila külas asuva Elupuu maaüksuse detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Mutso.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Elupuu maaüksuse olemasolev sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringu eesmärgiks on kaaluda olemasoleva maaüksuse sihtotstarbe muutmist elamumaaks ja elamumaa krundile ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala pindala on 10039 m².

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Elupuu** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0937);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 10039 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;
- Tartu valla üldplaneering;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud KG-Büroo (litsents nr 783 MA) poolt, 17. mai 2016. a., töö nr. 430-16GEO. Koordinaadid L-Est' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Tila külas ca 2,8 km kaugusel Tartu linna piirist. Kõrveküla alevikus asuvad lähim lasteaed ja põhikool, mis jäävad vastavalt ca 1 ja 1,2 kilomeetri kaugusele ning kauplus, mis jääb planeeringualast ca 1,5 kilomeetri kaugusele. Samuti asuvad Kõrvekülas raamatukogu, postkontor, spordihall ja bensiinijaam. Planeeringualast ca 1,2 kilomeetri kaugusel asub lähim bussipeatus, mis paikneb Kõrveküla kooli ees.

Juurdepääs planeeritavale alale on Kooli tänavalt, mis viib riigiteele nr 22210 Kõrveküla-Lähte.

Planeeringualast põhjasuunas asub hoonestuseta maatulundusmaa ning ida, lõuna ja lääne suunas asuvad taluhoonetega maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Planeeringualast kirde- ja loodesuunas asuvad osaliselt hoonestatud elamumaa sihtotstarbega krundid. Alast veidi kaugemal idasuunas asuvad hoonestamata elamumaa sihtotstarbega maaüksused. Planeeringualast läänes asub metsamassiiv.

Kontaktvööndisse jäävate maaüksuste suurused on varieeruvad, elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 1410 m² kuni 14700 m² ja maatulundusmaade maaüksused jäävad vahemikku 1,50 ha kuni 31,22 ha.

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 10039 m². Elupuu maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Elupuu maaüksus on hoonestamata põllumaa. Planeeringualale on juurdepääs ala põhjaküljest kahesuunaliselt kruusakattega Kooli tänavalt.

Elupuu kinnistu kirdenurgas asub olemasolev elektriliitumiskilp ning madalpinge elektrikaabel, mille kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole kaabli telge. Planeeringualal puudub side-, vee- ja kanalisatsiooniühendus. Elupuu maaüksus jääb Muri-Aidasoo maaparandussüsteemi alale (nr 2104420020100001).

Planeeringuala põhja- ja idaosas paiknevad neli üksikut viljapuud.

Maapind planeeringualal langeb ühtlaselt edelast ida suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 49.53 (edelanurk) ja 48.28 meetrit (ala idaosas).

Planeeringuala piirneb põhjast Kooli tänavaga (katastritunnuseta maa-ala), idast Liivamäe maaüksusega ning lõunast ja läänest Vahtra maaüksusega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta on ära toodud tabelis 1 lk 6 ja joonisel 3 (vt *Olemasolev olukord*).

Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta

<i>Jrk nr.</i>	<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Maaüksuse sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
1.	Tartu vald, Tila küla, Liivamäe	79403:002:0240	Maatulundusmaa 100%	17,94 ha
2.	Tartu vald, Tila küla, Vahtra	79403:002:0936	Maatulundusmaa 100%	2,26 ha

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga uusi krunte ei moodustata ja olemasolevaid krundi piire ei muudeta.

5.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

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

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

<i>Krundi aadress</i>	<i>Krundi pindala</i>	<i>Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind</i>	<i>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus</i>
Elupuu	10039 m ²	E 100%	3 hoonet (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	600 m ²	üksikelamul 8,5 m; abihoonel 6,0 m

Abihoone ehitisealune pind ei tohi olla suurem elamu ehitisealusest pinnast.

Märkused:

1. Planeeritud sihtotstarve: E – elumumaa (001).
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.

Elupuu maaüksusele on lubatud ehitada järgmiste ehitiste kasutamise otstarvetega hooneid:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 abihoone.

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 3.

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Ehitavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terasse, katuseterasse ja/või varimüüre. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Elamu ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma. Välisviimistlusmaterjale võib kasutada kombineeritult.

Tabel 3. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Üksikelamul 1 kuni 2 maapealset korrust (teine korrus katusealune) ja abihoonel 1 korrus.
Lubatud katusekalde vahemik	30-45°
Lubatud katuseharja kulgemise suund	Elamul ja abihoonetel katusehari paralleelselt või risti Kooli tänavaga
Lubatud katuse tüüp	Viilkatus, kelpkatus
Lubatud katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk, -kivid, rullmaterjal.
Katusekatte lubatud värvitoonid	Must, tumehall, pruun või punane
Lubatud välisviimistluse materjalid	Puit, kivi ja krohv (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning palkmaja ehitamine. Palki on lubatud kasutada konstruktsioonina, aga sel juhul tuleb see katta muu materjaliga.
±0,00 vahemik	Sokli kõrgus kuni 60 cm planeeritud teepinnast
Kohustuslik ehitusjoon	Detailplaneeringuga ei määrata

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, planeeritud tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest. Hoonete (nii põhihoone kui abihoone/te) jaoks on näidatud hoonestusalad.

Joonistel näidatud hoonestusala krundil on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud ptk 5.9. **Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamise keelatud.** Ka rajatised peavad asuma hoonestusalas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohutuskujad. Grillihoone, kasvuhoone jms peab paiknema samuti hoonestusalas. Hoonestusalast väljapoole on lubatud püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatisi.

Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke.

Planeeringu joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*) on esitatud planeeritava üksikelamu soovituslik asukoht hoonestusalas ja hoonestusala sidumine krundi piiridega. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Elupuu maaüksusele on planeeritud juurdepääs Kooli tänavalt. Planeeritud juurdepääs planeeritavale alale, sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*).

Planeeringualale ulatub Kooli tänava kaitsevöönd, milleks on 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast (alus: Ehitusseadustik § 71 lg 3).

Krundil on näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääs, teistest krundi külgedest juurdepääsu rajamine on keelatud. Täpne juurdepääsutee asukoht, laius ja katend antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Kooli tänava ääres on parkimine keelatud.

Planeeritud üksikelamukrundil on minimaalne parkimiskohtade arv arvatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” elamute parkimismääradele väike-elamute ala kohta, kus üksikelamu krundil on ette nähtud 3 parkimiskohta. Täpsed parkimiskohtade asukohad näidatakse elamu ehitusprojekti asendiplaanil.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala põhja ja idaosas neli üksikult paiknevat viljapuud, ülejäänud planeeringualal kõrghaljastus puudub.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritaval krundil edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Krundi haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- **Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 20% üldpindalast, millest 5% peab olema kõrghaljastatud** (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonipindala 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.
- Krundi lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

PIIRDED

Krundi piirile piirdeaia ehitamine ei ole kohustuslik.

Piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga, kusjuures omanik peab tagama, et heki kõrgus vastaks samuti lubatud kõrgusele. Heki puhul tuleb tagada hoovist väljasõidul piisav nähtavus teele.

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 4. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

<i>Piirete tüübid ja materjal</i>	hõre puिताed, hõre puिताed kivipostidega, võrkaed või keevispaneelvõrkaed. Lubatud on kasutada ka hekke kasvukõrgusega kuni 2,5 m. lubamatud on plank-, betoon- plekkpiirded vms
<i>Piirete lubatud kõrgus</i>	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m

VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

5.9. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 2. juuni 2015 määrusest 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

Elupuu kinnistu kirdenurgas asub olemasolev elektriliitumiskilp ning madalpinge elektrikaabel, mille kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole kaabli telge. Planeeringualal puudub side-, vee- ja kanalisatsiooniühendus.

PLANEERITUD LAHENDUSED

Olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud (liitumispunktist kuni hoonestusalani) on näidatud joonisel 4 (*Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

Tabelis 5 on antud planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus koondtabelina.

Tabel 5. Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Planeeringu algatamise eelsed tehnovõrgud</i>	<i>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>
<i>Veetorustik</i>	-	11
<i>Isevoolne kanalisatsioonitorustik (hoonestusaladeni)</i>	-	10
<i>Madalpinge elektrikaabel</i>	-	35
<i>Elektriliitumiskilp</i>	1 tk	-

VEEVARUSTUS

Veevarustus krundil on lahendatud ajutise lahendusena puurkaevu baasil. Vastavalt Veeseaduse §28 lg 3 puurkaevu sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab valdkonna eest vastutav minister.

Heitvee pinnasse immutamine puurkaevu sanitaarkaitsealal ja selle välispiirist 50 meetri kaugusel on keelatud (alus: Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 7 lõige 1).

Juhul kui tulevikus ehitatakse välja ühisveevõrk, on detailplaneeringualal kohustus sellega liituda.

Tabel 6. 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

Planeeritav arvutuslik veetarbimine planeeringualal on maksimaalselt 0,48 m³/d.

KANALISATSIOON

Reovesi on ette nähtud krundil juhtida ajutise lahendusena omapuhastisse ehk imbsüsteemi. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 171 „*Kanaliseerimisvõimega veekaitse nõuded*“ §6 on omapuhasti kuja hoonetest 10 meetrit (v.a. septikul), septiku kuja on vähemalt 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.

Planeeringuala paikneb Muri-Aidasoo maaparandusobjektis, mistõttu ei pruugi heitvee käitlemisel imbsüsteemide tavalahenduste kasutamine olla võimalik. Imbsüsteemi rajamisel peab tagama, et Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a. määruse nr 99 „*Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed*“ § 6 lõikele 4 peab heitvee immutussügavus olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Juhul kui tavapärase imbsüsteemi lahendusega pole tagatud 1,2 m immutussügavus tuleb ehitada tõstetud ehk maapealne imbsüsteem. Kuna Elupuu maaüksus asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, tuleb sama määruse § 6 lg 5 p 4 kohaselt enne immutamist reovesi bioloogiliselt puhastada.

Maapinna planeeritud omapuhasti asukoht ja tõstetava maapinnakõrgused on antud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

Juhul kui tulevikus ehitatakse välja ühiskanalisatsioon, on detailplaneeringualal kohustus sellega liituda. Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,48 m³/d.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

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

Elupuu maaüksus jääb Muri-Aidasoo maaparandussüsteemi alale ja krundil asuvad olemasolevad dreanaazitorustikud. Maatulundusmaa kuivenduse toimimiseks tuleb planeeringuala dreanaazitorustikud säilitada, ehitiste tsooni läbivad maaparandusehitiste kuivendusdreenid rekonstrueerida või ümber ehitada, et planeeringualale jääv maaparandussüsteem jääks toimima. Dreanaazi rekonstrueerimisprojekti koostamiseks taotleda projekteerimistingimused Põllumajandusameti Tartu keskusest. Rekonstrueerimistööd tuleb teha enne planeeringuala ehitistele ehitusloa väljastamist.

TULETÖRJEVEE VEEVÖTUKOHTADE PAIKNEMINE

Vastavalt EVS 812-6:2012 järgi asub planeeringuala hajaasustusega piirkonnas, kus naaberkinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit. Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Lähim olemasolev veevõtukoht ehk tuletõrje hüdrant (10 l/s) asub Kooli tn 14 kinnistu juures Kooli tänaval, planeeringuala hoonestusest jääb hüdrant ca 800 meetri kaugusele.

SOOJARVASTUS

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 kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringuala objektide kindlustamine on võimalik olemasoleva elektriliitumiskilbi baasil, mis asub Elupuu maaüksuse kirdenurgas. Kooli tänava ääres asuvad Elektrilevile kuuluvad 0,4 kV elektrimaakaablid, mille kaitsevöönd on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

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.

SIDELVARUSTUS

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

Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Planeeritaval krundil pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida elamukrundil omal krundil kinnises kompostis. 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 küllastajatele 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 miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus puudub.

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 ala edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatava tee ja eraala juurde viiva sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistusesise juurdepääsutee ja parkimisala valgustus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, 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 tehnovõrkude kujas ja kaitsevööndis.

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.

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse valdaja poolt. Vastava krundi omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. 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 projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseadustikus § 24 lõige 2 punkt 2 nõuetele vastava isiku poolt.
- Huvitatud isik kohustub omal kulul välja ehitama planeeringuala teenindava detailplaneeringujärgse sademevee, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise süsteemi.

- Huvitatud isik on kohustatud tagama detailplaneeringus näidatud krundi liitumise ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, kui piirkonnas ehitatakse välja ühisveevärk-ja kanalisatsioon.
- Enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgne juurdepääsutee (minimaalselt killustikkatteni), tehnovõrgud (v.a. reoveepuhastid) ja rajatised. Reoveepuhasti peab olema krundil välja ehitatud hiljemalt hoone kasutusloa taotlemiseks.
- Tartu vald ei võta mingeid kohustusi seoses detailplaneeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Tartu vald ei võta Kooli tänava omanikuna endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid teelt tuleneva tolmu, müra ega muu teeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks.