



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-1-2018

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, VAHI ALEVIK

KAASIKU TN 8 KINNISTU DETAILPLANEERING

I KÖIDE – PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Margus Murumaa

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2019

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesanne	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
5. Andmed planeeringu koostamiseks.....	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	5
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	5
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	6
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	7
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
5.9. Ehitistevahelised kujud.....	8
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi.....	9
5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	9
5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	9
5.10.4. Soojavarustus	10
5.10.5. Sidevarustus	10
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine	10
5.12. Servituutide vajaduse määramine	10
5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	11
5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	11
5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	11
5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	12
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	13
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	14
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	15
3. Olemasolev olukord.....	16
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	17
5. Illustratiivsed vaated.....	18

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Margus Murumaa.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 01. märts 2018.a. korraldus nr 160 Vahi alevikus asuva Kaasiku tn 8 kinnistu (kü tunnus 79401:001:0316) detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Mutso (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesanne

Planeeringu algatamise eesmärgiks on kaaluda olemasoleva Kaasiku tn 8 krundi kasutamise sihtotstarbe muutmist maatulundusmaast elamumaaks ja krundile ehitusõiguse määramist elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala ulatus on ca 0,3 ha.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub antud maaüksus elamumaa juhtfunktsiooniga alal.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- Kaasiku tn 8 (katastriüksuse tunnus 79401:001:0316);
- maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa 100%;
- pindala- 3098 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;
- Tartu valla üldplaneering;
- Vahi alevikus asuvate Kaasiku ja Taga-Kaasiku maaüksuste ja lähiala detailplaneering.

5. Andmed planeeringu koostamiseks

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud OÜ KG-Büroo poolt 05.04.2018.a., töö nr 554-18GEO. Koordinaadid L-EST '97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Vahi alevikus, jäädes umbes 1,5 kilomeetri kaugusele Tartu linna piirist.

Tagatud on hea ühendus Tartu linnaga, lähim bussipeatus (Musta tee) asub planeeringualast kagusuunas 310 meetri kaugusel. Lähim kauplus asub Kõrveküla alevikus, planeeringualast ca 2,0 kilomeetri kaugusel. Lähim põhikool ja lasteaed asuvad samuti Kõrveküla alevikus, jäädes planeeringualast vastavalt 2,5 ja 2,7 kilomeetri kaugusele. Lisaks asuvad Kõrveküla alevikus raamatukogu, muusikakool, spordihoone ja tankla.

Planeeringualast põhja-, kirde- ja idasuunas paiknevad üksikelamute krundid ning kaugemal kirdes asub jäätmeoidla maa elamupiirkonda teenindava reoveepuhastiga. Kagust, lõunast ja läänest piirneb planeeringuala maatulundusmaaga. Kaugemale kagusse jääb üldkasutatav maa. Riigimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee jääb planeeringuala lõunatipust 105 m kaugusele. Planeeringualast läänesuunas asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Kaugemal läänesuunas paiknevad Vahi tööstuspargi äri- ja tootmismaad. Vt täpsemalt joonis 2 *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed*.

Planeeringualast idasuunda jääval Metsvitsa tänaval paiknevad ühe- ja kahekordsed viil- ja kelpkatusega üksikelamud, mille välisviimistluses on kasutatud enamasti puitu, krohvi ja kivi. Katusekattematerjaliks on kasutatud valdavalt plekki ja kivi ning katuste kalded jäävad vahemikku 30-50 kraadi. Ehitusjoont määratud ei ole, üksikelamud paiknevad tänavapoolsest krundi piirist valdavalt 5-7 meetri kaugusel.

Planeeringualast põhja- ja kirdesuunda jäävatel Laanelille ja Karukella tänava elamumaa kruntidel toimub aktiivne ehitustegevus. Kehtiva Kaasiku ja Taga-Kaasiku maaüksuste ja lähiala detailplaneeringuga on alale lubatud ehitada 1-2 korruselised üksikelamud ja 1-korruselised abihooned. Kohustuslik ehitusjoon on määratud 10 meetri kaugusele tänavapoolsest krundipiirist. Hoonete välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada puitu, kivimaterjale, krohvi või muid kõrgekvaliteetseid materjale. Hoonetele on lubatud ehitada 30-45 kraadised viil- ja kelpkatused, mille katusekattematerjaliks on kivi ja plekk.

Kaasiku tn 8 kinnistu paikneb Tartu Vallavalitsuse 03.12.2014.a korraldusega nr 377 kehtestatud „Vahi alevikus asuvate Kaasiku ja Taga-Kaasiku maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu“ alal, millega Kaasiku tn 8 nähti ette maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuks. Käesolevaks hetkeks on krundil uus omanik, kel on maa kasutuse suhtes uued

eesmärgid ja soov ehitada kinnistule elamu koos abihoonetega. Planeeringulahenduse realiseerimisel laieneb olemasolev elamupiirkond ühe krundi võrra Tartu linna suunas.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Kaasiku tn 8 kinnistul asub 20 m² ehitisealuse pinnaga hoone. Planeeringuala on valdavalt kaetud kõrghaljastusega. Kõrghaljastuse moodustavad kinnistul kogu alal ühtlaselt kasvavad leht- ja okaspuud. Kinnistu põhja-, ida-, lõuna- ja läänepiiri ääres kasvab kuusehekk.

Planeeringuala keskosa põhjapiiri ääres asub olemasolev tuletõrje veevõtutiik.

Juurdepääs on tagatud kahesuunaliselt Kaasiku tänavalt. Kruusakattega sõidutee on ca 4 m laiune ja kahel pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

Planeeringuala reljeef langeb kirdest edela suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad 49.31- 48.33 m vahemikku.

Kaasiku tänaval paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektrikaablid. Kaasiku tn 8 kinnistul puuduvad ühendused torustikega. Kinnistu piiril asub elektriliitumiskilp. Üle kinnistu keskosa kulgeb madalpinge elektrikaabel.

Planeeringualale ulatub elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringuala piirneb põhjast Kaasiku tn 12, Kaasiku tn 10 ja Metsvitsa tänava maaüksustega ning idast, lõunast ja läänest Ees-Kaasiku maaüksusega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on esitatud joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Kinnistu piire planeeringuga ei muudeta.

5.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

Krundile on lubatud ehitada 1 üksikelamu ja 2 abihoonet. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib krundile ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet.

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51.

Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 abihoone.

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.

Keelatud on:

- imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses (nt kiviimitatsiooniga plekk, plastiklaudis jms).
- ümarpalk välisviimistluses või imiteerida palkmaja ilmet. Lubatud on nelikantpalk, kui ei kasutata üleulatuvaid nurgaseotisi.
- erksad, intensiivsed ja „ultra” – värvitoonid. Soovitav on kasutada hoonete juures pastelseid toone.

Hoonete projekteerimisel planeeritud krundile peab arvestama tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

<i>Hoone lubatud korruselisus</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega</i>
<i>Lubatud katusekalle</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega</i>
<i>Katuseharja kulgemise suund</i>	Üksikelamul ei määrata. Abihoonete katusehari võib olla elamuga paralleelselt või risti.
<i>Katuse tüüp</i>	Viilkatus, kelpkatus, lisamahtudel ka madalkatus.
<i>Katusekatte materjal</i>	Rullmaterjal, katuseplekk või -kivid.
<i>Katusekatte värvid</i>	Must, tumehall, pruun või punane.
<i>Välisviimistluse materjalid</i>	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada (soovitatult kombineeritult) puitu, kivi ja krohvi.
<i>±0,00 sidumine</i>	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast, keldrikorrusega hoonel kuni 80 cm maapinnast.

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid.

Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine.

Planeeritud hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* näidatud hoonestusala on kruntidel suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealne pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* on toodud planeeritava elamu soovituslik asukoht hoonestusalas.

Lubatud on ehitada krundile 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) hoonestusalasse või väljapoole hoonestusala. Nimetatud hoonete püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid. Juhul kui kuni 20 m² hoone jääb naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m peab hoone asukoha kooskõlastama vastava naaberkinnistu omanikuga. Hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega ning nende **visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega**. Ehitiste paigutus krundil peab olema selline, et võimalikult vähe kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Kaasiku 8 kinnistule säilib juurdepääs Kaasiku tänavalt.

Alal kehtiva detailplaneeringuga on ette nähtud Kaasiku tänava sõidutee laiendada 5,0 meetri laiuseks ning sõidutee kõrvale on reserveeritud perspektiivse kõnnitee tarbeks 2,0 meetri laiune ala. Sõidutee ja kõnnitee katteks on kavandatud kõvakate. Varemplaneeritud tänava ristprofiil on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseseelt. Minimaalne parkimiskohtade arv arvatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimishormidele, mille alusel elamu krundil väike-elamute alal peab olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne lahendus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Sõidusuunad ja juurdepääs krundile on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.

- Krundil tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus. Ei ole lubatud likvideerida täies ulatuses krundi piiril kulgevat kõrget kuusehekki. Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoonete ja tehnorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud. **Säilima peab vähemalt 60% olemasolevast kõrghaljastusest.**
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Krundi piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- Piirded tuleb paigaldada krundi piirile.
- **Tänavapoolsele krundi piirile on lubatud rajada kuni 1,4 m kõrgune läbipaistev piire.** Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses on lubatud kasutada üksikelaamuga sobivaid müürifragmente.
- **Krundi piiride vahelise piirde rajamisel on lubatud kuni 1,4 m kõrgune võrkaed või võrkaed kombineeritud hekiga.** Heki kõrgus ei ole piiratud.
- Krundi võib piirata ka ainult hekiga.

Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. **Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeritud krundil on keelatud.** Vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid.

5.9. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (nt tulemüür).

Ehitise täpne tulepüsisivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Kaasiku tn 8 kinnistu veevarustuse tagamiseks on planeeritud läbi Kaasiku tn 12 kinnistu idaosa veetoru, mis ühendatakse Kaasiku tänaval asuva olemasoleva ühisveetorustikuga. Olemasolev liitumispunkt asub Kaasiku tänaval ääres.

Planeeritav arvutuslik veetarbimine planeeringualal on maksimaalselt 0,5 m³/d.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud kinnistul asuva olemasoleva veevõtutiigi baasil, millest on ette nähtud viia tarnetoru kuni Kaasiku tänavani ja paigaldada sinna veevõtukaev. Veevõtukoha mahutavus peab olema vähemalt 108 m³. Tagatud peab olema 10 l/s 3 h arvestusliku tulekahju kestvuse korral. Tuletõrje veevõtukoht peab olema ehitatud ja tähistatud vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ette nähtud nõuetele.

5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kõrguslikult ei ole võimalik krundi reovee isevoolne ära juhtimine, mistõttu on ette nähtud rajada survekanalisatsioonitorustik ja krundisisene pumpla. Üle Kaasiku tn 12 kinnistu idaosa on planeeritud survekanalisatsioonitoru, mis planeeritud ühendada Kaasiku tänaval asuva isevoolse ühiskanalisatsioonitorustikuga. Täpne kanalisatsioonisüsteemi lahendus ja reoveepumpla asukoht lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,5 m³/d.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ning immutatakse omal krundil. Krundi sademevee juhtimine lahendatakse projekteerimise käigus. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkrundidele.

5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 315686.

Planeeringuala elektrivarustus on tagatud Mustatee 15/0,4 kV alajaama F2 baasil. Krundil säilib olemasolev elektriühendus, liitumispunkt asub krundi kirdenurga vahetus läheduses Ees-Kaasiku kinnistul paiknevas liitumiskilbis. Liitumiskilbi teenindamiseks on seatud servituut. Olemasoleva peakaitsme suuruseks on 3x16A.

Elektritoide liitumiskilbist 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.

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

5.10.4. Soojavarustus

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus.

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

5.10.5. Sidevarustus

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

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. 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.

Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale.

Pinnasesse juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a. määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ peatükis 2 sätestatud nõuetele.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks võrguettevõtjate kasuks. Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi

ulatuses. Servituutide seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada servituut:

- tuletõrjevee tiigile ja üle Kaasiku tn 8 kinnistu põhja- ja kirdeosa kulgevale tuletõrjevee tarnetorule;
- üle Kaasiku tn 8 lääneosa kulgevale elektrikaablile;
- üle Kaasiku tn 12 kinnistu idaserva kulgevale vee- ja survekanalisatsioonitorule.

5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal planeeritud servituudialadel (vt täpsemalt seletuskiri pkt 5.12) ja tehnovõrkude kaitsevööndis. Planeeringualale ulatub elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringu alasse jäävate ühisveevärgi, –kanalisatsioonitorustike ja tuletõrje tarnetoru kaitsevööndi ulatus mõlemale poole torustiku telgjoont on 2 m. Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* on planeeritud servituudi seadmise vajadusega alade laius on võrdsustatud tehnovõrgu kaitsevööndi laiusega.

5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega

kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt igakordse omaniku poolt.

5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

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

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustust avalikult kasutatava tee ja tehnovõrkude väljaehitamiseks, kui ei ole kokku lepitud teisiti.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud tehnovõrgud (sh tuletõrje tarnetoru koos veevõtukaevuga).
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringu sätestatuga.

6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, Margo Lempu
Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik/ Kooskõlastatud K-ML/17,
03.04.2019: digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide
kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- **Urmas Luts**, (vee- ja kanalisatsioonitorustike valdaja, Kaasiku tn 12 omanik)
19.02.2019: digitaalallkirjade kinnitusleht Urmas Luts poolt detailplaneeringu failide
kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).