



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-7-2018

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, TILA KÜLA

KOIDU TN 7 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Innar Lätti

Reelika Muuli

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	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.3. 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.....	9
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	10
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi.....	10
5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	11
5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	11
5.10.4. Soojavarustus	11
5.10.5. Sidevarustus	11
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine	12
5.12. Servituutide vajaduse määramine	12
5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	12
5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	12
5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	13
5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	13
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	14
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	15
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	16
3. Olemasolev olukord.....	17
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	18
5. Illustratiivsed vaated.....	19

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Innar Lätti.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 30.08.2018.a. korraldus nr 661 Tila külas asuva Koidu tn 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamisest huvitatud isikuteks on Innar Lätti ja Reelika Muuli.

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

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Koidu tn 7 maaüksuse (kü tunnus 79401:001:0686) sihtotstarbe muutmist elamumaaks ning ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringualasse hõlmatakse Koidu tn 7a maaüksus (kü tunnus 79401:001:0687), et lahendada olemasoleva ärihoone parkimiskorraldus ning vajadusel muuta Koidu tn 7a maaüksuse krundipiire Koidu tn 7 maaüksuse arvelt.

Planeeringu kehtestamisega muutub olemasolev kehtiv Koidu maaüksuse osaala II etapi ja lähiala detailplaneering Koidu tn 7 ja 7a kruntide osas kehtetuks.

Planeeringuala suurus on ca 0,5 ha.

Tartu valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu ala keskuse maa juhtotstarbega maa-alal, kuhu on lubatud muuhulgas elamute planeerimine. Planeeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Koidu tn 7** (katastriüksus nr 79401:001:0686);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% üldkasutatav maa;
- pindala- 2812 m².

- nimi- **Koidu tn 7a** (katastriüksus nr 79401:001:0687);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 940 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;
- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu Vallavolikogu 27.02.2008 otsusega nr 14 kehtestatud Tila külas asuva Koidu maaüksuse osaala II etapi ja lähiala detailplaneering.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Desmantes OÜ (MTR EG10943323-0001; Geodeet, tase 5) poolt 31.10.2018.a., töö nr 3Tv-10-2018. Koordinaadid on määratud L-EST97 süsteemis. Kõrgused on määratud EH2000 süsteemis. Katastriüksuste piirid on plaanile kantud katastriandmete järgi. Elektri kaabel kantud plaanile teostusjooniselt, sidekaablite asukoht on ligikaudne.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Tila külas ca 2,1 kilomeetri kaugusel Tartu linna piirist. Planeeringuala asub areneva elamurajooni keskmes, millel on hea ühendus Tartu linna ja Kõrveküla alevikuga. Lähiumbruse kergliiklusteed on ühendatud Kõrveküla ja Tartu kergliiklusteedega, mis on kasutatavad erinevateks sportimistegevusteks (kepikeänd, rulluisutamine, jooksmine jne). Lähim bussipeatus (Sopaku) asub planeeringualast põhjasuunas ca 1,1 kilomeetri kaugusel. Lähim kauplus, kool ja lasteaed asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 1,5-2 km kaugusel. Lisaks asuvad Kõrveküla alevikus raamatukogu, spordihall ja tankla.

Planeeringuala ümbritsevad elamumaa maaüksused. Planeeringualast loodesuunas asub üldkasutatav maa ning kaugemal kirde- ja edelasuunas asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Vt täpsemalt joonis 2 *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed*.

Planeeringualast kirdesuunas kehtib Spinati maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0204) detailplaneering, kagu- ja loodesuunas asuvatel kinnistutel kehtib Koidu maaüksuse osaala II etapi ja lähiala detailplaneering, edelasuunas kehtib Koidukiire tn 4 kinnistu detailplaneering ning planeeringualast kagusuunas asuvatel kinnistutel kehtib Koidu maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0834) osaala detailplaneering. Kehtivate detailplaneeringutega on elamukruntidele lubatud ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine. Elamul on lubatud kuni 2 korrust ja abihoonel 1 korrus. Hoonete välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada puitu, kivi ja krohvi, keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Kehtestatud detailplaneeringutega on määratud lubatud katusekalded vahemikus 20-45 kraadi. Kohustuslik ehitusjoon on määratud 10 meetri kaugusele tänavapoolsest krundipiirist, v.a. Koiduvahe tänaval, kus see on 8 meetri kaugusel.

Kontaktvööndis toimub aktiivne elamute välja ehitamine, praeguseks hetkeks on lähiümbruses hoonestatud üle poolte kinnistutest.

Koidu tn 7 ja Koidu tn 7a maaüksused asuvad alal, kus Tartu Vallavolikogu 27.02.2008 otsusega nr 14 on kehtestatud Koidu maaüksuse osaala II etapi ja lähiala detailplaneering. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt planeeriti käesoleva planeeringuala moodustatavate Koidu tn 7 ja 7a maaüksuste kohale krunt, millele nähti ette 25% ärimaa ja 75% üldkasutatava maa sihtotstarve. Käesoleval hetkel on varasemalt planeeritud krundist moodustatud kaks eraldiseisvat maaüksust – Koidu tn 7 (2812 m², 100% üldkasutatav maa) ja Koidu tn 7a (940 m², 100% ärimaa), millest mõlemad on eraomandis. Koidu tn 7 krundi omaniku eesmärgid maa kasutamise suhtes on muutunud, millest tulenevalt soovitakse teha kehtivas detailplaneeringus muudatus ning taotleda Koidu tn 7 krundile ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Üldkasutatava maana säilib piirkonnas Koidupargi maaüksus (kü tunnus 79403:002:1375, 528 m², 100% üldkasutatav maa), mis antakse üle Tartu valla omandisse, kuhu rajatakse avalikult kasutatav mänguväljak.

Antud planeeringulahenduses on järgitud alaga piirnevate kruntide hoonestuse paiknemise lahendusi ning arvestatud olemasoleva ja planeeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega. Planeeringulahenduse realiseerimisel tiheneb arenev elamurajoon.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Koidu tn 7a maaüksusel asub olemasolev peomaja (ehr kood: 120800679). Koidu tn 7 maaüksusel puudub olemasolev hoonestus. Kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala keskosas hajusalt kasvavad viljapuud ning planeeringuala kirdeservas reas kasvavad lehtpuud ja kuusehekk. Üle Koidu tn 7 krundi lõunaosa kulgeb elupuu hekk. Planeeringuala kaguosas on rohumaad, ülejäänud ala on kaetud muruga.

Koidu ja Koidukiire tänavad on kahesuunalise liiklusega tänavad, mille asfaltkattega sõidutee on 4 kuni 4,4 m laiune. Ühel pool sõiduteed paikneb kraav koos haljasribaga ja teisel pool sõiduteed on haljasriba. Kõnniteed tänavatel puuduvad. Koidu tn 7a kinnistule on juurdepääs Koidu tänavalt, Koidu tn 7 kinnistule juurdepääs tänavalt puudub.

Planeeringuala reljeef langeb lõunast põhja suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 54.30 (kirdeservas) ja 55.90 meetrit (ala lõunaosas). Kinnistu kirde- ja kagupiiril asuv kraav on ümbritsevast maapinnast madalam (kraavi põhi 54.30).

Koidu ja Koidukiire tänavatel paiknevad vee-, kanalisatsioonitorustikud, tuletõrje veevarustus, sidekaablid ja elektrikaabel. Koidu tn 7a kinnistul on olemasolev vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustuse liitumine. Koidu tn 7 kinnistul puuduvad ühendused tehnovõrkudega. Üle kinnistute lääneosa kulgevad mitte töötavad vee- ja kanalisatsioonitorud.

Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringuala piirneb kirdest Koidu tn L2 maaüksusega, kagust Koidukiire tänava maaüksusega, edelast Koidutähe tn 4 maaüksusega ja loodest Koiduvahe tn 7 ja Koiduvahe tn 9 maaüksustega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud tabelis 1 ja joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on ette nähtud muuta Koidu tn 7 ja Koidu tn 7a kruntide omavahelist piiri. Planeeritud kruntide piirid on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis 1 ning joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

Tabel 1. Maakasutuse koontabel

<i>Krundi POS nr.</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Moodustakse kinnistust</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>	<i>Avalikku kasutusse planeeritud maa- alad</i>
POS 1/ Koidu tn 7a	1688 m ²	Ä 100%	Koidu tn 7a/ Koidu tn 7	940 m ² / 748 m ²	Ä 100%/ E 100%	-
POS 2/ Koidu tn 7	2064 m ²	E 100%	Koidu tn 7	2064 m ²	Ä 100%	-

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 Pos 1/ Koidu tn 7a on planeeritud hoone laiendamiseks täiendav ehitisealune pind avatud varjualuste ja väiksemamahuliste suletud hooneosade (nt tuulekoda, veranda, WC, abiruum) ehitamiseks. Pos 1/ Koidu tn 7a krundi täiendava ehitisealuse pindala ulatuses on keelatud ehitada hoonele juurde kahekordseid hooneosasid.

Krundile on POS 2/Koidu tn 7 lubatud ehitada 1 üksikelamu ja 1 abihoone. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib üksikelamu krundile ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet.

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

Pos 1/Koidu tn 7a kinnistu ehitise lubatud kasutamise otstarve on:

- 12619 muu meelelahutushoone.

Pos 2/Koidu tn 7 kinnistu ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu 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:

- Imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena 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 kruntidele arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

<i>Hoone lubatud korruselisus</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>
<i>Lubatud katusekalde vahemik</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>
<i>Katuseharja kulgemise suund</i>	Risti või paralleelne teemaaga piirneva krundipiiriga. Abihoone katusehari võib olla elamuga paralleelselt või risti.
<i>Katuse tüüp</i>	Viiil- ja kelpkatuse, lisamahtudel ka madalkatuse.
<i>Katusekatte lubatud materjalid</i>	Katuseplekk või –kivi, rullmaterjalid
<i>Katusekatte värvid</i>	Must, tumehall, pruun või punane.
<i>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</i>	Puit, kivi, krohv (ka kombineeritult).
<i>Kohustuslik ehitusjoon</i>	Vt joonist 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>
<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, jalgrataste varjualused, mänguväljak). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine.

Planeeritud hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* näidatud hoonestusala on krundidel suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune 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 on toodud planeeritava hoone soovituslik asukoht hoonestusalas.

Lubatud on ehitada POS 2/Koidu tn 7 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 naaberkiinnistu piirile lähemale kui 4 m peab hoone asukoha kooskõlastama vastava naaberkiinnistu omanikuga. Kuni 20 m² hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega ning nende **asukoht ja 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

Alal kehtiva detailplaneeringuga on ette nähtud Koidu ja Koidukiire tänavate sõidutee laiendada 5,5 meetri laiuseks ning sõidutee kõrvale on planeeritud 2,0 meetri laiune kõnnitee. Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* on esitatud varemplaneeritud tänavate ristprofiilid, täpne lahendus antakse projekteerimise käigus. Detailplaneeringu realiseerimise eelduseks ei ole varemplaneeritud tänava välja ehitamine.

POS 1/ Koidu tn 7a krundile on planeeritud uus juurdepääsu asukoht Koidu tänavalt. Projekteerimise käigus on lubatud juurdepääsutee lahendust täpsustada, kuid keelatud on rajada Koidu tn 2 krundiga kohakuti olevat juurdepääsu. Juurdepääs POS 2/ Koidu tn 7 krundile on planeeritud Koidukiire tänavalt, juurdepääsu rajamiseks on vajalik paigaldada truup. Krundi POS 2/ Koidu tn 7 juurdepääsutee täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus. Krundidel on joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* näidatud planeeritud juurdepääsu asukohad.

Parkimine lahendatakse krundisiseseelt. Planeeringuala kinnistute minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismuutnormidele. POS 1/Koidu tn 7a krundi minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt restorani, kohviku parkimismuutnormatiivile, mille järgi tuleb tagada väike-elamute alal 1 parkimiskoht iga 80 m² suletud brutopinna kohta. Koidu tn 7a krundi peomaja suletud brutopind on planeeritud kokku maksimaalselt 300 m² ehk tagatud peab olema 3,75 parkimiskohta. Detailplaneeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* on esitatud maksimaalne võimalik

parkimiskohtade arv krundil. POS 2/ Koidu tn 7 krundil peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Parkimisala täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Sõidusuunad, varemplaneeritud sõidutee laiendus ja kergliiklusteed on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega.*

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- Kruntidel tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoonete ja tehnoorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.
- POS 1/ Koidu tn 7a krundi tänavapoolsesse külge on planeeritud kohustuslik hekk, mille istutamise kohustus tekib varemplaneeritud tänava väljaehitamise käigus olemasoleva heki likvideerimisel.
- **Krundil POS 2 peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 60% krundi pindalast ja krundil POS 1 väiksem kui 50% krundi pindalast.**
- **Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnoorkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnoörgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Krundi piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid krundi piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded tuleb paigaldada krundi piirile.
- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- **Tänavapoolsele krundi piirile on lubatud rajada 1,2 m kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev piire.** Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses on lubatud kasutada üksikelamuga sobivaid müürifragmente.
- **Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud võrkaed- või võrkaed kombineeritud hekiga kõrgusega 1,2 m kuni 1,5 m maapinnast.** Tagatud peab olema, et **uue heki rajamisel selle kõrgus ei ületaks 2 m.**

- Krundi võib piirata ka ainult hekiga.

Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. **Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeritud krundil on keelatud.** Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada koostöös naaberkinnistute omanikega, vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid.

5.9. Ehitistevahelised kujad

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.

Ehitiste täpne tulepüsisvusklass 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

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt 29.01.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/54.

Koidu tn 7a kinnistul säilib olemasolev veeühendus Koidu tänaval asuvast veetorustikust. Koidu tn 7 kinnistule on planeeritud veeühendus Koidu tänava DE 110 PE veetorustikust. Kõik samal kinnistul asuvad hooned tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Planeeritav arvutuslik veetarbimine ühe kinnistu kohta on maksimaalselt 0,5 m³/d.

Tuletõrjervee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. I kasutusviisiga ehitise puhul peab olema tagatud (kuni 800 m² piirpindalaga, põlemiskoormus kuni 600 MJ/m²) 10 l/s 3 h arvestusliku tulekahju korral ehk 108 m³. IV kasutusviisiga ehitiste (põlemiskoormus kuni 600 MJ/m²) puhul arvestatakse kustutusvee normvooluhulk I, II, III ja IV kasutusviisiga ehitiste kohaselt ehk 10 l/s 3 h arvestusliku tulekahju korral ehk 108 m³. Juhul kui IV kasutusviisiga ehitise põlemiskoormus on üle 600 MJ/m² (kuni 800 m² piirpindalaga) on vaja tagada 20 l/s 3 h arvestusliku tulekahju korral ehk 216 m³. Hoone põlemiskoormus ja vajalik kustutusvee normvooluhulk täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeritud kruntidele lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad tänavatorustikul otse üle tee Koidu ja Koidukiire ning Koidu ja Koiduvahe tänavate ristmikel, tagatud on vahekaugus 100 m (peomaja puhul mõlema hüdrandiga).

5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt 29.01.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/54.

Koidu tn 7a kinnistul säilib olemasolev reoveekanaliseerimise ühendus Koidu tänava kanalisatsioonitorustikku. Koidu tn 7 kinnistule on planeeritud ühendustorustik Koidu tänaval asuvast De 160 PVC kanalisatsioonitorustikust, ühenduskohaks on tänavatorustikul asuv olemasolev kaev. Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,5 m³/d ühe kinnistu kohta.

Sademe- ja drenaazivee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ning immutatakse omal krundil (nt immutusplokkide, killustikupadja vms abil). Kruntide sademevett on lubatud juhtida ka tänaval paiknevasse kraavi.

Krundi sademevee juhtimine lahendatakse projekteerimise käigus. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

Koidu tänavale on likvideeritava kraaviosa asemele planeeritud sõidutee kõrvale uus kraaviosa. Koidukiire tänaval ja ristmiku juures säilib olemasolev kraav.

5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 321298.

Koidu tn 7a kinnistul säilib olemasolev elektrivarustuse lahendus.

Koidu tn 7 kinnistu elektrivarustus on tagatud Karksepa 15/0,4 kV alajaama fiidri F2 baasil. Kinnistu elektrivarustuseks on planeeritud krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbi toide on planeeritud 0,4 kV maakaabelliiniga „46922JK“ jaotuskilbist. 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

Kruntidele 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. Keskkonningimuste 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.

Planeeritavatele kruntidele 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

Servituutide määramise vajadus puudub.

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;
- kinnistuiseste 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 paiknevate 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 ja –kanalisatsioonitorustike kaitsevööndi ulatus mõlemale poole torustiku telgjoont on 2 m.

Sidepaigaldise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal 1 meeter.

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 planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

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

- Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse 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 projekteerimismõnedele, 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.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, peainspektor Pjotr Vorobjov/ Kooskõlastatud K-PV/12, 21.05.2019: digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- **AS Tartu Veevärk**, Peeter Pindma 17.04.2019, üle vaadatud nr 324: tempel joonisel 4 Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega (vt planeeringu lisad).
- **Elektrilevi OÜ**, Yulia Dun 16.04.2019 projekti kooskõlastus nr 0057522383: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.