

Töö nr: DP-14/7-2019

**Vasula alevikus asuva Tamme tn 7 maaüksuse
(kü tunnus 79401:001:0600) detailplaneering**

Asukoht: Tartu maakond, Tartu vald, Vasula alevik

Huvitatud isikud: Tiit Paade

Planeerija: Triin Kask, (MD 003184)

Kontrollija: Egle Heero

Tartu 2020

SISUKORD

| | |
|---|----|
| A SELETUSKIRI | 3 |
| 1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus | 3 |
| 2 Planeeringu koostaja | 3 |
| 3 Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta | 3 |
| 4 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid | 4 |
| 5 Alusplaan planeeringu koostamiseks | 4 |
| 6 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | 5 |
| 7 Olemasoleva olukorra analüüs | 6 |
| 8 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine | 7 |
| 9 Kruntide ehitusõigus | 7 |
| 10 Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused | 8 |
| 11 Kruntide hoonestusala määramine | 9 |
| 12 Liikluskorralduse põhimõtted | 9 |
| 13 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted | 10 |
| 14 Ehitistevahelised kujad | 11 |
| 15 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad | 11 |
| 15.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus | 11 |
| 15.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi | 12 |
| 15.3 Tuletõrje veevarustus | 14 |
| 15.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus | 14 |
| 15.5 Soojavarustus | 16 |
| 15.6 Sidevarustus | 16 |
| 16 Keskkonnatingimuste seadmine | 16 |
| 17 Servituutide vajaduse määramine | 17 |
| 18 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused | 18 |
| 19 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus | 18 |
| 20 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja | 19 |
| 21 Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks | 19 |
| 22 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused | 21 |
| B JOONISED | 22 |

A SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Tiit Paade. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 11.10.2018 korraldus nr 797 ning lisana väljastatud „Vasula alevikus asuva Tamme tn 7 maaüksuse (kü tunnus 79401:001:0600) detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE“.

2 Planeeringu koostaja

Planeeringu koostaja on Ruumi Grupp OÜ, planeerija T. Kask.

3 Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Tamme tn 7 maaüksuse jagamine elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramist üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Vastavalt üldplaneeringule tuleb kavandada minimaalselt 10% planeeringuala pindalast sotsiaalmaak (üldkasutatav ala). Lisaks on antud lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala pindala on ca 5 ha. Tartu valla üldplaneeringu kohaselt asub Tamme tn 7 maaüksus elamumaa juhtfunktsiooniga alal. Elamumaa juhtfunktsiooni all mõistetakse ühepere- ja ridaelamu ning paariselamu maad kompaktse hoonestusega aladel. Alale võib planeerida elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, elamute lähiümbrusesse võib ette näha puhke- ja spordiotstarbelisi alasid ning vastavaid rajatisi. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil

(joonis 1).

Andmed planeeritava maa-ala kohta:

- nimi- Tamme tn 7 (kü tunnusega 79401:001:0600);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 4,91 ha;
- maa-alal pole varasemalt detailplaneeringuid kehtestatud;
- lisaks Tamme tn 7 katastriüksusele jääb planeeringualasse osa Tamme tänavast ja osa Aida tänavast.

4 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu valla arengukava 2018-2030 (Vastu võetud 27.09.2019);
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019-2031;
- Tartu valla üldplaneering (kehtestatud 25.08.2008);
- Maa-ameti geoportaalis olev info planeeringuala kitsenduste kohta;
- Õigusaktid, projekteerimismid ja EV standardid;
- Veeseadus §118 (jõustunud 01.01.2020);
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (vastu võetud 01.11.2019)

5 Alusplaani planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on GEODEESIA OÜ (litsentsi nr 606 MA) poolt 11.10.2018 mõõdistatud ja 06.12.2019 lisamõõdistatud geodeetiline alusplaani mõõtkavas 1:500. Töö nr GE- 1519, lisamõõdistuse nr GE- 1519/1. Lisainformatsiooni on saadud Tartu valla üldplaneeringust ja Maa-ameti

geoportaalist.

6 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb Tamme tänava ja Aida tänava ristumiskohast ida suunas. Tamme tänav on asfaltkattega 5,5 m laiune tee, Aida tänav on 2,5 m laiune pinnastee. Liikluskorraldusvahenditega ei ole Aida ja Tamme tn ristmikku teisiti reguleeritud, seega on Tamme tänav vastavalt Liiklusseadusele peatee. Külgnevatelt teedelt planeeritavale maaüksusele ametlikud juurdepääsud/mahasõidud puuduvad. Tamme tn 7 maaüksus on teedega samas tasapinnas.

Kontaktvööndis asuvad maatulundusmaa katastriüksused on hoonestamata, aga piirnevatest Aida ja Tamme tänavatest teisele poole jäävad katastriüksused on hoonestatud üksikelamute ja abihoonetega. Kontaktvööndisse jääb ka hoonestatud tootmismaa katastriüksus. Maakasutus on esitatud joonisel 2.

Väljakujunenud ehitusjoont ja terviklikku arhitektuurset üldpilti on võimalik näha planeeringualast loode suunda jäävate korterelamute puhul: ehitusjoon ca 10 m tee teljest, 15-30° kaldega viilkatustega, välisviimistluses tellis või plokid, 2 korrust. Ülejäänud asulas aga enamjaolt puudub ühtne krundistruktuur, katastriüksused on erinevate kujude ja suurustega. Samuti on raske eristada mingit konkreetset arhitektuurset stiili- hooned erinevad nii suuruse, välisviimistlusmaterjalide kui katusetüüpide poolest. Üksikelamute ehitisealune pind varieerub 80-180 m², hooned on 1-2 korruselised, katused on enamjaolt viilkatused erinevate kalletega.

Planeeritav maaüksus asetseb hoonestatud kruntide vahetus läheduses ning on loogiline jätk asula kompaktselt hoonestatud ala laienemiseks. Üldplaneeringuga on maa-ala reserveeritud elamumaaks, seega on detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

Lähim kool ja lasteaed asuvad umbes 5 km kaugusel, Lähte alevikus. Ala läheduses toimib bussitransport: Vasula peatus paikneb umbes 350 m kaugusel. 0,5 km kaugusel Amme jõe ääres paikneb ka Vasula puhkekoht. Umbes 250 m kaugusel on

III kategooria kaitsealuse liigi vääriselupaik (VEP nr. 140025, *Strix aluco*, kodukakk).

Planeeringualast umbes 200 m kaugusele edela suunda jääb laudakompleks, kus hetkel kaks planeeringuala poolset hoonet ei ole kasutusel, kolmandat hoonet kasutatakse lambalaudana. Tegemist on väikese laudaga (alla 50 lamba).

Vastavalt tuule suunale ja tugevusele võivad planeeringualale vähesel määral levida laudale iseloomulik lõhn ja müra.

7 Olemasoleva olukorra analüüs

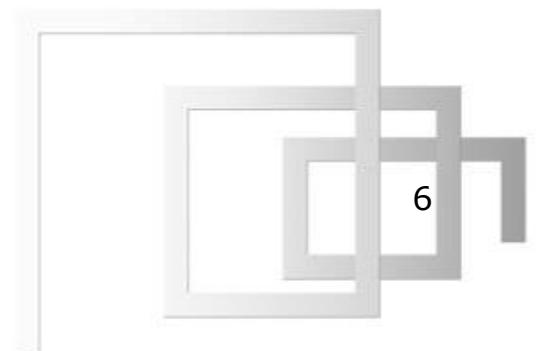
Detailplaneeringu ala asub Tartu vallas Vasula alevikus. Tegemist on 4,91 ha suuruse katastriüksusega, mille sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon elamumaa.

Katastriüksusel puudub hoonestus ja kõrghaljastus (va üks puu). Planeeringuala piirneb idast ja lõunast maatulundusmaa, edelast tootmismaa ning põhjast ja läänest transpordimaa (Aida tn, Tamme tn) katastriüksustega. Planeeringuala piirinaabrite andmed on välja toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

| Tunnus | Sihtotstarve | Suurus |
|-------------------------------|---------------------|----------------------|
| Tamme tn (79601:001:0581) | Transpordimaa 100% | 17472 m ² |
| Aida tn (79601:001:0470) | Transpordimaa 100% | 4262 m ² |
| Aida tn 5 (79401:001:0599) | Tootmismaa 100% | 18769 m ² |
| Printsupõllu (79401:006:1558) | Maatulundusmaa 100% | 76707 m ² |
| Tamme tn 15 (79401:006:0459) | Maatulundusmaa 100% | 9533 m ² |

Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord joonisel 3.



Planeeringuala reljeef on tasane, kerge langusega kirdest edela suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 45.48 – 55.0 m. Lõunapoolses küljes asub maaparandussüsteemi kraav (eesvoolu kraav Vasula II, väline tunnus 2104320020030001). Kogu planeeritav ala on hõlmatudu drenaažisüsteemiga, üks trass tuleb alasse põhja poolt üle Tamme tn jäävalt kinnistult. Piki planeeritava Tamme tn 7 katastriüksuse serva Tamme tänava ääres kulgevad 2 m kaitsevööndiga veetrass ja kanalisatsioonitrass. Planeeringuala loodenurgas paikneb üks tänavavalgustuspost. Olemasolevad planeeringualale ulatuvad tehnovõrgud ja nende kitsendused on näidatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

Ligipääs katastriüksusele on võimalik Tamme tänava (79601:001:0581) või Aida tänava (79601:001:0470) kaudu.

8 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

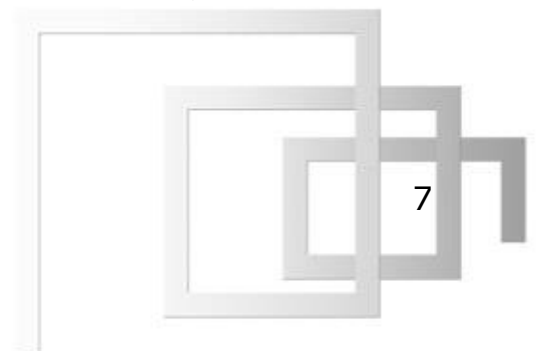
Detailplaneeringuga jagatakse maa-ala 28 krundiks: 23 elamumaa, 3 transpordimaa ja 2 üldkasutatava maa krunti (joonis 4). Elamumaa kruntide planeeritavad suurused jäävad vahemikku 1500-2146 m². Planeeritud teed määratakse avalikult kasutatavaks ning need tagavad ligipääsu elamumaa kruntidele. Detailplaneeringuga kavandatavad tegevused ei ole vastuolus Tartu valla üldplaneeringuga.

Üldkasutatava maa krundid on kavandatud planeeringualale selliselt, et ligipääs oleks tagatud avalikelt teedelt. Planeeringuala loodenurgas paiknev üldmaa on kergesti ligipääsetav kogu aleviku elanikele.

Tänavate ja aadresside nimede ettepanekud on esitatud eraldi skeemina (joonis 6). Täpsem info iga krundi suuruse, sihtotstarbe ja ehitusõiguse kohta on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

9 Kruntide ehitusõigus

Ehitusõigusega määratakse krundi kasutamise sihtotstarve, kavandatavate hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete suurim lubatud kõrgus meetrites.



Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala elamukruntidel on kuni 300 m². Krundile võib püstitada üksikelamu (11101) koos kuni kahe ehitusloakohustusliku abihoonega, mille kasutamise otstarve võib olla elamu, kooli vms abihoone (12744). Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015. a määrusega nr 51 kehtestatud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Hoonete suurim lubatud kõrgus- põhihoone kõrgus kuni 2 korrust (8,5 m maapinnast), abihoone tohib olla ühekorruseline (kõrgus kuni 6 m), hoonete suurim lubatud sügavus on 1 korrus (sügavus kuni -3 m). Ehitusõiguse tabel on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

Ehitusõigusega määratakse vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 välja antud määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, et tegu on I kasutusviisiga hoonetega, millest tulenevalt on minimaalne kahekorruselise hoone tulepüsivusklass TP3.

10 Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Olulisemad arhitektuursed tingimused on kajastatud põhijoonisel (joonis 4) tabelis „arhitektuursed tingimused“. Täpsustavad tingimused katusele: elamu põhimahu katseharja kulgemise suund peab olema paralleelselt planeeritava tee kulgemise suunaga, va väiksemad hooneosad nagu näiteks autode varikatus, terrassi varjualune vms, millel võib ka katusekalle erineda tabelis toodud nõuetest. Abihoone katusehari peab olema risti või paralleelselt elamu põhimahu katusega.

Täpsustavad tingimused hoonete välisviimistlumaterjalide ja vormide osas: vältida imiteerivaid materjale ja plekki seinaviimistluses. Keelatud on ümarpalgi kasutamine välisfassaadil (ilma ulatuslike nurgaseotisteta kantpalk on lubatud). Arvestades lähipiirkonnas olevate eramute stiili, peaks vähemalt 50% seinaviimistlusmaterjalist olema puit ning hoonete vorm peaks olema lihtne: vältida kaarte ja võlvide kasutamist hoonete tänavapoolsetel külgedel.

Kaootilise elamurajooni tekkimise vältimiseks on elamuhoonele määratud kohustuslik

ehitusjoon: hoone põhimaht peab jääma 7 m kaugusele transpordimaa krundi piirist. Väiksemad hooneosad, nagu näiteks autode varikatus või terrassi varjualune, võivad jääda planeeritud tänavale lähemale. Hoonete täpne asukoht, kuju, suurus ja arhitektuur määratakse edasise projekteerimisega, tagada tuleb kvaliteetne ja kaasaegne elamupiirkond, mis sobitud aleviku olemasolevate hoonetega. Elamuhooned, abihooned ja piirdeaiad peavad arhitektuuriliselt kokku sobituma.

11 Kruntide hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on määratud kruntide hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud ehitusloakohustuslikke hooneid. Põhi- ja abihoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Rajatised ja hooned, mis ei eelda ehitusluba, võivad paikneda väljaspool hoonestusala eeldusel, et need ei häiri tänavatel nähtavust ega kitsenda naabrite võimalusi või õigusi. Krundipiirile lähemale kui 4 m ehitamisel on vajalik naabri nõusolek.

Kavandatava hoonestusala määramisel on võetud aluseks krundipiirid, kitsendused ning põhimõtte, et igale kavandatavale elamukrundile oleks tagatud võrdselt kvaliteetne elukeskkond. Hoonestusalad on planeeritud transpordimaa kruntide piirist 7 m kaugusele ning elamukruntide piiridest 4 m kaugusele. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud hoonestusala piirid ja sidumine ning põhihoonete ligikaudsed asukohad ja mahud.

12 Liikluskorralduse põhimõtted

Uued juurdepääsuteed planeeritavale elamualale on kavandatud olemasolevalt Tamme tänavalt (joonis 4). Olemasolev liikluskorraldus on kirjeldatud käesoleva seletuskirja ptk 6.

Teealade planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2016 ja projekteerimise tasemest hea. Uute transpordimaade (POS 26, POS 27) laius on 12

m. Mõlemad tänavad on kvartalisised tänavad projektkiirusega 20 km/h. POS 26 tänava laiuks on planeeritud 4 m, POS 27 laiuks 3,5 m. Sõidutee peab tagama võimaluse samal ajal liikuda ka jalakäijatel, seega tuleks ala määrata õuealaks või piirata lubatud suurim sõidukiirus vastava kiirust piirava märgiga 20 km/h-le. Teed on kahe-suunalised, lubatud on väljasõidud ja sissesõidud mõlemas suunas. Ühte äärde on planeeritud puuderida.

Uutelt avalikelt tänavatelt elamukruntidele mahasõitude täpne asukoht näha ette hoone projektiga. Põhijoonisel on näidatud kruntide külg, millelt juurdepääs on kavandatud. Parkimine tuleb lahendada krundisiselt vastavalt "Linnatänavad" standardile EVS 843:2016. Igale elamukrundile on ette nähtud 3 parkimiskohta.

Lisaks ligipääsuteedele on planeeritud 2,5 m laiune kergliiklustee Tamme tänava äärde.

13 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kõrghaljastuse rajamisel arvestada ohutuse ja varjude tekkimisega kruntidele. Puid ei tohi istutada tehnoorkude peale ega nende kaitsevöönditesse. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.

Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil peab olema min 30% krundi pindalast. Krundi igakordne omanik vastutab haljastuse heakorra eest. Vasula alevikus on läbivalt näha puuderidu, mis koosnevad peamiselt kaskedest. Sellest tulenevalt on käesoleva detailplaneeringuga tehtud ettepanek nii Tamme tn, Aida tn äärsetele kruntidele kui ka planeeritud tänavate äärde ette näha lehtpuudest puuderead.

Piirdeaia max lubatud kõrgus on 1,5 m, materjalilt ja värvuselt peab aed sobima hoonetega. Vörkaed on lubatud ainult hekiga kombineeritult, heki max kõrguses on 3 m. Keelatud on läbipaistmatud (ilma avausteta) plankaiad ja plekkaiad.

Tamme tn 7 maaüksus paikneb maaparandussüsteemi ehitise Vasula II (kood 2104320020030/001) maa-alal. Maaparandussüsteemi kaitsevööndis tegutsemisel tuleb lähtuda Maaparandusseaduse § 48 toodud kitsendustest. Maapinda tohib tõsta planeeringuala läänepoolses osas määral, mis on oluline isevoolse sademeveekanaliseerimise toimimise tagamiseks. Täpne vertikaalplaneerimise lahendus selgub projektiga. Krundisisesed kalded peavad olema hoonetest eemale. Oluline on, et Tamme tn 8 paiknev drenaažisüsteem jääb toimima (ptk 15.2).

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu valla heakorra eeskirja.

14 Ehitistevahelised kujud

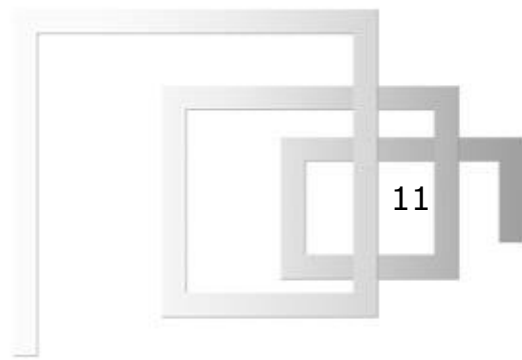
Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30. märtsi 2017. a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

15 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

15.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Alal puuduvad liitumised tehnovõrkudega.



15.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Vee ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AS Emajõe Veevärk poolt väljastatud tehnilised tingimused. Teede ja haljasalade rajamisel tuleb jälgida, et olemasolevad ning planeeritavad vee- ja kanalisatsioonirajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla, mis võivad rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust. Olemasolevatele ja planeeritavatele vee- ja kanalisatsioonirajatistele tuleb tagada puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja muudest tänavakonstruktsioonidest nõuetekohased (standardile vastavad) kujad. Kõigile ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, tee kandevõime peab olema vähemalt 28 tonni. Kinnistute siseste vee- ja kanalisatsioonitorustike planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda AS Emajõe Veevärk üldistest tehnilistest tingimustest, mis on kättesaadavad järgmiselt aadressilt http://www.evv.ee/upload/fck/kinnistu_tehn_tingimused.pdf

Veevarustus

Objekti eeldatav veevajadus on m³/ööp: 11,5 (1 kinnistu kohta 0,5 m³/ööp, 0,6 l/s). Planeeritavate kinnistute veega varustamiseks tuleb ette näha alates olemasolevatest AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikest kuni planeeritavate kinnistuteni uued veetorustikud. Igale planeeritavale kinnistule näha ette eraldi veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunktid on planeeritud avalikult kasutatavale tänavale kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri. Detailplaneeringu ala kinnistute veega varustamine on ette nähtud ringvõrguna.

Selleks, et tagada detailplaneeringus kavandatud kinnistutele vajalik veekogus (11,5 m³/d) tuleb liitujal (arendajal) arvestada asjaoluga, et täiendavalt tuleb olemasoleva puurkaevpumpla juurde rajada mahutid ja II-astme pumpla (Aida tn 4 kinnistule, vt joonis 2). Kõik vajalikud kulutused, mis on AS-il Emajõe Veevärk vaja teha detailplaneeringuala kinnistute veega varustamiseks, tasub Liituja (arendaja) AS-ile Emajõe Veevärk liitumistasuna.

Reoveekanalisisatsioon

Planeeritavate kinnistute reovee ärajuhtimiseks tuleb ette näha uus reoveekanalisisatsioonitorustik alates planeeritavatest kinnistutest kuni AS Emajõe Veevärk isevoolse ühiskanalisisatsioonitorustikuni. Reovesi on planeeritud isevoolselt juhtida mööda planeeritud tänavaid ja Aida tänavat Aida tänaval paikneva olemasoleva reoveekanalisisatsioonitorustikuni, ühenduskoht on näidatud joonisel 7. Igale kinnistule nähakse ette eraldi reoveekanalisisatsiooni liitumispunkt. Liitumispunktid on planeeritud avalikult kasutatavale maale kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri.

Sademevesi

Sademevee lahenduses lähtutakse Maaparandusseadusest ning Põllumajandusameti ja AS Emajõe Veevärk tingimustest.

Vastavalt Maaparandusseaduse § 51 lg 4 loetakse peale maatulundusmaa sihtotstarbe muutmist maaparandussüsteemi kasutusotstarve sellel kinnisasjal lõppenuks, aga lõppenuks ei loeta maaparandussüsteemi eesvoolu otstarvet, sest selle toimimisest sõltub teisel kinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu toimimine.

Planeeringualal olemasolev drenaaživõrk suuremas mahus likvideeritakse, säilitatakse drenaažitorud, mis jäävad hoonestusaladest ja otsesest ehitustegevusest välja (vt tehnovõrkude joonis). Projekteerimisel võib olemasolevat drenaaži nihutada, aga tagada tuleb vete äravool. Uue lahendusena on planeeritud sademeveetorustikud. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

Peamised sademeveetorud on planeeritud transpordimaa kruntidele. Sademevesi juhitakse isevoolselt olemasolevasse maaparandussüsteemi kraavi Vasula II, suuremalt osalt POS 26 tänavalt juhitakse sademevesi esmalt drenaažitorustikku, kust see edasi jõuab Vasula II kraavi. Seega on oluline, et POS 1 krundilt algav drenaaži toru (joonis 7) jääks toimima. Isevoolse lahenduse tagamiseks võib vajadusel maapinna kõrgusi muuta või kraavi süvendada.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus peab tagama Tamme tn 8 paikneva drenaažisüsteemi toimimise, selleks on ette nähtud ühendada Tamme tn 8 poolt

Tamme tänava alt tulev drenaažikollektor planeeritava sajuveetorustikuga (joonis 7). Võimalik maapinna tõstmise vajadus tuleb täpsustada sademeveekanalisisatsiooni projekti raames. Transpordimaa alused torud peavad tagama sademevee äravoolu tänavalt ning perspektiivse ühenduse võimaluse iga planeeritud elamumaa krundiga. Elamukruntide täpne sademevee lahendus antakse vastava krundi hooneprojekti mahus.

15.3 Tuletõrje veevarustus

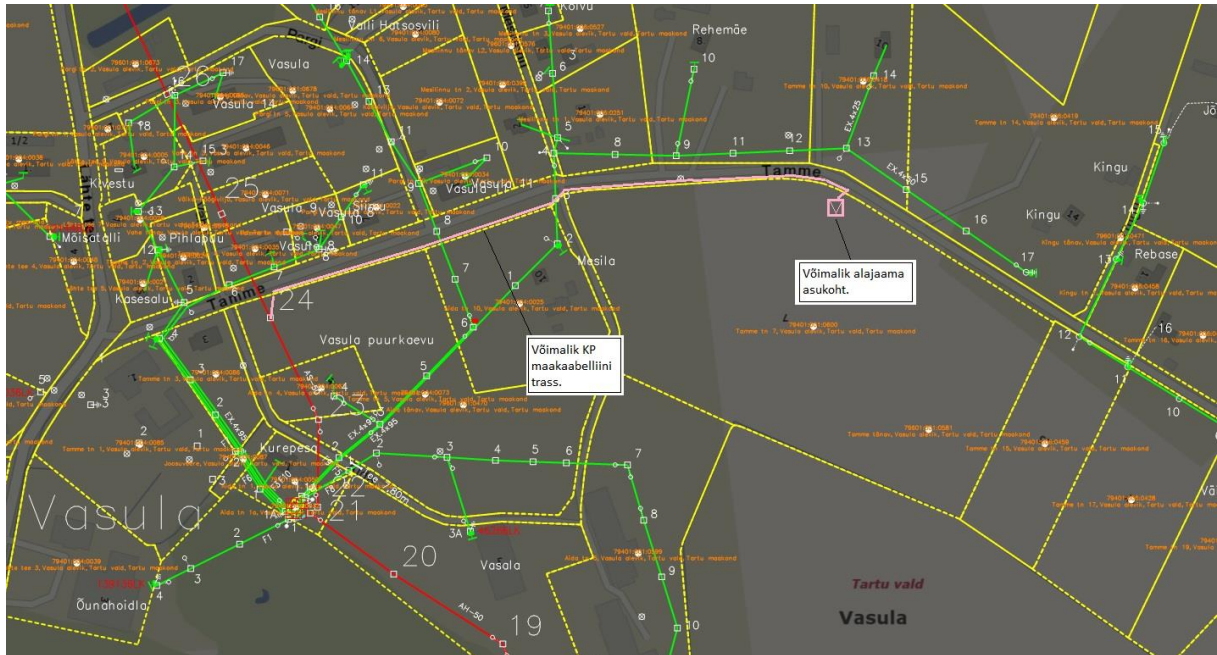
Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukoha vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud tehnilises normis, sealhulgas asjakohases standardis (EVS 812-6:2012+A1+A2 „Tuletõrje veevarustus“ p.6.3.12). Tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 150 m.

Käesoleval hetkel ja ka tulevikus ei ole võimalik ühisveevärgi torustikust saada tuletõrjehüdrandi jaoks vajalik koguses ja survega tuletõrjevett, seega tuletõrjevee jaoks tuleb ette näha eelnimetatud standardile vastav maa-alune mahuti (võimalik parim asukoht näidatud põhijoonisel). Ühe tulekahju normvooluhulgaks on elamukruntidel arvestatud 10 l/s 3 tunni jooksul. Uute tuletõrjeveevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinniste anumatega, võib arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini. Mahuti arvutuslik maht on 36 m³. Veevõtukoha asukohavalikul on arvestatud, et oleks tagatud tuletõrjeautole aastaringne juurdepääs.

15.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud Elektrilevi OÜ tehnilistest tingimustest nr 347892.

Detailplaneeringu alale on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale. Vastavalt skeemile 1 on alajaama asukoht planeeritud võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tänava äärde (joonis 7). Selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toiteks on planeeritud 15 kV maakaabelliin.



Skeem 1. Elektrilevi OÜ koostatud eskiis alajaama paiknemise ja toite kohta

Uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidritena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiride lähedale 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on tarbijate kruntide piiridele planeeritud enamjaolt mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaablina. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Tänavavalgustus on ette nähtud Tamme tänava äärde sõidutee ja kergliiklustee vahelisele haljasribale ning uute planeeritud tänavate äärde haljasribale. Tänavavalgustuse jaoks on olemas 3x32 A liitumispunkt Vasula alajaamas.

15.5 Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Lubatud on taastuenergia kasutamine. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kiviõie kasutamine.

15.6 Sidevarustus

Lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

16 Keskkonningimuste seadmine

Planeeritavale alale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid, teadaolevalt ei jää alale ka kaitsealuseid liike ega muid kaitstavaid objekte. Muinsuskaitseobjektid ja registreeritud pärandkultuuriobjektid planeeringualal ning lähialal puuduvad, seega mõju kultuuriväärtustele puudub.

Teede rajamise, tehnovõrkude paigaldamise ja ehitusõigusega määratud ehitiste ja rajatiste väljaehitamise perioodil võib piirkonnas esineda vibratsiooni, müra ja õhusaastet.

Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitte ettenähtud kohta.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Alal ei ole keskkonnaohtlikke rajatisi.

Hoonete kasutusperioodil tekkivad jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning anda üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale. Juhul, kui jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Kavandatav tegevus võib läbi hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise mõjutada piirkonna hüdrooloogilisi tingimusi.

Kavandatava tegevusega kaasnevana on oodata mõningast liikluskoormuste tõusu. Samas ei saa seda pidada antud ala asukohta silmas pidades oluliseks ning liiklusmüra ja liiklusest põhjustatud õhusaaste tasemete olulist tõusu ei kaasne. Detailplaneeringus kavandatud tegevus ei põhjusta loodusvarade taastamisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tegevuste tulemusena suureneb piirkonnas inimtegevuse mõju. Muutuste sujuvama ülemineku tagamiseks ja eluslooduses liikumisvõimaluse säilitamiseks ei ole lubatud planeeritava üldkasutatava maa kruntide piiramine aiaga.

Keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

17 Servituutide vajaduse määramine

Kõigile planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatistele tuleb ette näha isikliku kasutusõiguse seadmine AS Emajõe Veevärk kasuks.

Maakaabelliinide kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. Elektritrassidele ja paigaldistele seatakse kaitsevööndi ulatuses servituut Elektrilevi OÜ kasuks.

Sademeveetorustikele seatakse servituut või isiklik kasutusõigus valla kasuks 2 m ulatuses mõlemale poole toru telge.

Veetorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest: hoonete vundamendist 5 m; tänava äärekivist 1,5 m; puutüvedest 2 m; kanalisatsioonitrassist 1,0 m.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus: torustike kaitsevööndi ulatus torustike telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 meetrit.

18 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

- Kuritegevuse riske vähendavad juurdepääsutee ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus.
- Vastupidavate ehitusmaterjalide, ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmise riski.
- Üksikelamu krundid eraldada piirdeaedadega.
- Eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- Tuleb rajada kruntidele selgelt eristatavad juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist.
- Tagada ala hea hooldus ja korrashoid, kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, vajalik on pidev järelvalve.

19 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

1. Kinnistu piiril paikneb maaparandussüsteemi Vasula II kraav. Planeeringuala

paikneb kogu ulatuses maaparandussüsteemi maa-alal. Tuleb järgida maaparandusseadust ja looduskaitseadust.

20 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Vältida tuleb müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist. Ehitustegevuse või kinnistu kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohealt.

21 Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikutega realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.

Tartu vallavalitsusel ei teki kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega. Detailplaneeringu järgsete teede valmimisel määratakse tänavad avalikku kasutusse ja antakse tasuta üle vallale. Üldkasutatavale maale planeeritud avalikult kasutatavate mänguväljakute ja puhkeala valmimisel antakse POS1 ja POS 14 tasuta üle vallale.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrkudega varustamine toimub vastavalt katastriüksuse valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnisasjaomanike kokkulepetele tuginedes. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualale ehitiste püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute järjekord (ehituse

etapid)

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnoorkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, sadeveekanalisatsioon, elekter + tänavavalgustus) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.
3. Ehituslubade väljastamine vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate mänguväljakute, haljastuse, tehnoorkude, ja -rajatiste ehitamiseks.
4. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnoorkude, -rajatiste (Sh tänavavalgustus) ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnoorkude ja – rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
5. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
6. Valmisehitatud hooned saavad kasutusload pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnoorkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ja tänavavalgustuse kasutuslubade olemasolu.
7. Valmisehitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.

22 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

Tabel 3. Koostöö ja kooskõlastused

| Kuupäev | Asutuse või ettevõtte nimetus | Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht | Kooskõlastaja/koostaja nimi |
|------------|-------------------------------|--|-----------------------------|
| 09.03.2020 | Põllumajandusamet | Seisukohad detailplaneeringu koostamiseks nr 14.2-1/7992 | Margus Türk |
| 06.04.2020 | AS Emajõe Veevärk | TEHNILISED TINGIMUSED NR TT-20-00014 | Rauno Ränkel |
| 20.04.2020 | Elektrilevi OÜ | TEHNILISED TINGIMUSED NR 347892 | Jüri Peeling |
| | | | |
| | | | |

B JOONISED

| | |
|--|-----------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:10000 |
| 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | M 1:5000 |
| 3. Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 4. Põhijoonis | M 1:500 |
| 5. Illustreeriv joonis | - |
| 6. Krundiplaan | - |
| 7. Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 |