



Väliprojekt OÜ
Filosoofi 21-4, Tartu
50108 Tartumaa

KÕRVEKÜLA ALEVIKU KÕNNUMAA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Planeeringuala asukoht
Tartumaa, Tartu vald, Kõrveküla

Töö nr: DP-202001

Kuupäev: 19.11.2020

Planeeringust huvitatud isik

Tartu Vallavalitsus

Planeerija

Liis Alver
(diplomeeritud
maastikuarhitekt, MSc)

TARTU 2020

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	4
2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
4. Olemasolev olukord.....	5
5. Planeerimisettepanek	6
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	6
5.2. Krundi ehitusõigus.....	6
5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	6
5.4. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded	7
5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
5.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	8
5.8. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	8
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
5.9.1. Veevarustus	9
5.9.2. Tuletõrje veevarustus	9
5.9.3. Reoveekanaliseerimine	9
5.9.4. Sademeveekanaliseerimine.....	9
5.9.5. Elektrivarustus.....	10
5.9.6. Soojavarustus.....	10
5.9.7. Sidevarustus.....	10
5.10. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	10
5.11. Servituutide vajaduse määramine	11
5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
5.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	11
5.14. Planeeringu elluviimise võimalused	11
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	13
JOONISED	14
Joonis 1. Situatsiooniskeem	15
Joonis 2. Olemasolev olukord.....	16
Joonis 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	17
Joonis 4. Põhijoonis koos tehnovõrkudega	18
Joonis 5. Illustratsioon	19

LISAD	20
A DETAILPLANEERINGU KORRALDAMISE DOKUMENDID	20
Algamise taotlus (31.10.2018)	21
Tartu Vallavalitsuse 24.01.2019 korraldus nr 77 „Kõrveküla alevikus asuvate Aroonia tn 3 ja Kõnnumaa maaüksuste detailplaneeringu algatamine“ ja asukohaskeem	25
Algamisest teavitamine veebilehel (25.01.2019)	28
Algamisest teavitamine (28.01.2019, nr 7-1/5-2)	29
Algamisest teavitamine väljaandes Ametlikud Teadeanded (28.01.2019)	30
Algamisest teavitamine väljaandes Postimees (28.01.2019)	31
Detailplaneeringu edastamine arvamuse avaldamiseks (20.03.2020, nr 7-1/29-1)	32
Detailplaneeringu edastamine kooskõlastamiseks (20.03.2020, nr 7-1/28-1)	33
Tartu Vallavalitsuse 25.06.2020 korraldus nr 514 „Kõrveküla alevikus asuvate Aroonia tn 3 ja Kõnnumaa maaüksuste detailplaneeringu vastuvõtmine ning avalikule väljapanekule suunamine“	34
Vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitamine (25.06.2020 nr 7-1/57-1)	36
Vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitamine veebilehel (25.06.2020)	38
Vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitamine väljaandes Postimees (27.06.2020)	39
Detailplaneeringu koostamise lõpetamise avaldus Aroonia tn 3 maaüksusel (19.10.2020)	40
B KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	41
Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 326174 (21.05.2019)	42
Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 31948905 (22.05.2019)	44
Tartu Veevärk AS tehnilised tingimused nr INF/402 (04.06.2019)	47
Telia Eesti AS kooskõlastus nr 33562425 (19.03.2020)	49
Elektrilevi OÜ kooskõlastus nr 3805614198 (23.03.2020)	51
Tartu Veevärk AS kooskõlastus nr 356 (30.04.2020)	52
Detailplaneeringule laekunud arvamus (08.04.2020)	53
Detailplaneeringule laekunud arvamus (19.04.2020)	54
Tartu Vallavalitsuse vastuskiri laekunud arvamustele (7.05.2020, nr 7-1/42-1)	56
Päästeameti kooskõlastus nr K-ML/41 (12.06.2020)	60

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 24.01.2019 korraldus nr 77 „Kõrveküla alevikus asuvate Aroonia tn 3 ja Kõnnumaa maaüksuste detailplaneeringu algatamine“.

Aroonia tn 3 maaüksusel oli Tartu Vallavalitsuse 14.01.2004 korraldusega nr 14 algatatud Varesepea kinnistu detailplaneeringu koostamine eesmärgiga jagada olemasolev maaüksus kaheks elamumaa krundiks ning lahendada juurdepääs kruntidele Muriküla tee (käesoleval hetkel Aroonia tänav) kaudu. Planeeringut koostama ei asutud. Käesoleva detailplaneeringu algatamise korraldusega tunnistati 14.01.2004 korraldus nr 14 kehtetuks.

Detailplaneeringu koostamise käigus on Aroonia tn 3 maaüksuse omanik kui üks detailplaneeringu koostamisest huvitatud osapool esitanud 19.10.2020 taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks Aroonia tn 3 maaüksusel, mille tulemusel on planeeringuala muutunud, hõlmates ainult Kõnnumaa maaüksust.

Detailplaneeringust huvitatud isik on Tartu Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda Kõnnumaa (kü tunnus 79403:002:1508) maaüksuse jagamist elamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramist üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga lahendatakse haljastus, heakord, juurdepääsuteed, liikluskorraldus ja varustamine tehnovõrkudega.

Planeeritava ala suurus on ca 0,75 ha.

Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega polüfunktsionaalse keskuse alal. Maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud keskuse maa, mis lubab muuhulgas planeerida elamumaa sihtotstarbega maakasutust. Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Tartu Maakorralduse OÜ (reg nr 10039227, litsents 462 MA), töö nr KE-8302 (november 2018). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla üldplaneering
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- Kooli tänava rekonstrueerimise projekt (17.03.2020):
 - Teed: RoadPlan OÜ, töö nr 19091)
 - Torustikud: Altren Projekt OÜ (töö nr VK2005)
 - Elekter: OÜ Eltam (töö nr 00401-20)

Detailplaneeringu vormistamisel on arvestatud Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Kõrveküla alevikus. Tartu linna piirist jääb ala ca 4 km kaugusele.

Ala paikneb olemasoleva tiheasustusalala piiril ning on ümbritsetud hoonestatud üksikelamu kruntidest, mille suurus jääb vahemikku 1066-6223 m². Olemasolev krundistruktuur on piirkonnas ebaühtlane ning regulaarset struktuuri ei ole välja kujunenud.

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala, m ²	Katastriüksuse sihtotstarve
Aroonia tn 3	79403:002:0625	4847	elamumaa 100%
Lasteaia tn 6	79403:002:0656	5303	elamumaa 100%
Kooli põik 2	79403:002:0822	1066	elamumaa 100%
Kooli põik 4	79403:002:0820	1069	elamumaa 100%
Aroonia tänav	79601:001:0445	11844	transpordimaa 100%
Kooli tänav	79601:001:0525	3936	transpordimaa 100%

Planeeringualast idasuunas, ca 400 m kaugusel, asuvad Kõrveküla lasteaed ja põhikool. Lähim ühistranspordipeatus asub Vasula teel, ca 500 m kaugusel.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

4. Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala moodustab Kõnnumaa (kü tunnus 79403:002:1508, 6481 m², üldkasutatav maa) katastriüksus. Maaüksus on läänepoolses osas kaetud kõrghaljastusega (harilikud kuused, arukased, harilikud männid), olemasolev hoonestus puudub. Juurdepääs krundile on rajatud Kooli tänavalt, tänava rekonstrueerimise käigus.

Kogu ala on ühtlase reljeefiga, kerge languga lõuna suunas. Suurim kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 1,3 m (absoluutkõrgused 52.27...53.58). Piki lõunaserva kulgenud kraav on Kooli tänava rekonstrueerimise käigus likvideeritud ning asendatud

sademeveekanalisisatsiooniga.

Olemasolevatest kitsendustest paikneb Kooli tänava ääres Kade alajaam ning piki planeeringuala ida- ja lõunaserva kulgevad kesk- ja madalpingekaablid ning nende kaitsevööndid. Elektripaigaldistele on võrguvaldaja kasuks seatud isiklik kasutusõigus.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid.

Olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 2).

5. Planeerimisettepanek

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse Kõnnumaa maaüksusest kokku 5 uut krunti:

- 2 elamumaa krunti (üksikelamud)
- 2 transpordimaa krunti
- 1 üldkasutatava maa krunt

5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Lubatud on keldrikorruse rajamine.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud igal elamukrundil kuni kahe 20 m² suuruse väikeehitise rajamine vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 12744 – elamu abihoone

Krundile Pos 3 on kavandatud mänguväljak ning lisaks lubatud muude puhke- ja spordirajatiste ning jalgteede rajamine, mille lahendus antakse maastikuarhitektuurse projektiga. Avaliku ruumi projekteerimise ja ehitamise kohustus on arendajal.

5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on üldprintsipiis hoonete püstitamine keelatud, kuid võimaluse korral on parema ruumikasutamise eesmärgil lubatud naaberkrundi omaniku kirjalikul nõusolekul kavandada abihooneid krundipiirile lähemale kui 4 m. Seejuures peavad olema täidetud tuleohutusnõuded. Antud tingimus ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes.

Kuni 20 m² suuruseid väikeehitisi (kasvuhoone, varikatus, grillnurk jms) võib rajada ka

väljapoole hoonestusala, kuid krundipiirile lähemale kui 4 m piirinaabri kirjaliku nõusoleku alusel.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on näidatud põhijoonisel. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole.

5.4. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitisele

Suhteline kõrgus (põhihoone/abihoone)	8,5 m / 6 m
Korruselisus (põhihoone/abihoone)	kuni 2 / 1 2-korruselise elamu puhul 2. korrus katusealusena, kaks täiskorrust ei ole lubatud põhihoonel lubatud maa-alune korrus
Katusekalle	elamu 25-45°, abihoonel 10-25°
Katusetüüp	viilkatus, kaldkatus, kelpkatus
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, bituumen, teras
Katusekatte värv	pruun, hall, punane
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, betoon, puit, klaas (soovitatavalt kombineerituna)
+/- 0.00	kuni 0,6 m maapinnast
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP3

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid, nõuetele vastavaid ja atraktiivseid materjale.

Lubamatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida ümarpalkmaja ilmet. Lubamatud on erksad, intensiivsed ja „ultra“-värvitoonid. Soovitatav on kasutada hoonete juures pastelseid toone.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda lähipiirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist ja arhitektuursetest lahendust. Projekteeritav hoone peab sobima olemasolevasse keskkonda.

5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääsud elamumaa ja üldmaa kruntidele on planeeritud transpordimaa krundi Pos 4

kaudu, mis saab alguse Kooli tänavalt. Tegemist on 14 m laiuse tupiktänavaga, millele on nähtud ette kõvakattega sõidutee rajamine (sh tupikäna lõpus ümberpööramisala 12x12 m). Kergliiklejatele eraldi kõnniteed planeeritud ei ole.

Kergliiklejatele on võimalik rajada täiendav juurdepääs üldmaale otse Kooli tänavalt, rekonstrueerimise käigus rajatud kõnniteelt.

Planeeringujoonistele on kantud Kooli täna rekonstrueerimise projektlahendus – sõidutee (4,5 m), kõnnitee (2,5 m), tehovõrgud (sh sademeveekanalisatsioon, tänavavalgustus), mis detailplaneeringu kehtestamise ajaks on välja ehitatud.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt ning üksikelaule on ette nähtud vähemalt kaks parkimiskohta. Täpne parkimislahendus (sh üldmaa) lahendatakse projekteerimise käigus.

Planeeritud krundisisesed liiklusalused pinnad on lubatud katta kõvakattega. Katendi liik täpsustada edasisel projekteerimisel.

Põhijoonisel on tähistatud juurdepääsu rajamise keelualad Kooli tänavalt.

5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala läänepoolses osas kasvav olemasolev kõrghaljastus säilitatakse planeeritud üldkasutatava maa krundil Pos 3. Lubatud on harvendusraie vastavalt vajadusele. Elamumaa krundidel on lubatud puude likvideerimine, mis jäävad hoonete, teede, platside ja tehovõrkude ning –rajatiste alla. Ülejäänud osal krundist on soovitatav võimalikult palju isendeid säilitada.

Krundi piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,4 m kõrguseid avadega piirdeid. Keelatud on avausteta müüride ja plankaedade rajamine.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

5.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud kruntide maapind on ühtlase reljeefiga, kerge kaldega lõuna suunas. Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool.

Olemasoleva olukorra joonisel, planeeringuala lõunapiiril tähistatud sademeveekraav on likvideeritud vastavalt Kooli täna rekonstrueerimisprojektile ning asendatud sademeveetoruga.

Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

5.8. Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hooned on I kasutusviisiga (elamud) ning vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3.

5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

5.9.1. Veevarustus

Planeeritud krundi veevarustuse tagamiseks on planeeritud liitumine Kõrveküla aleviku ühisveevärgiga. Tartu Veevärk AS on väljastanud veeühenduse planeerimiseks 04.06.2019 tehnilised tingimused INF/402.

Planeeritud transpordimaale Pos 4 on kavandatud veetorustik, mis ühendatakse Kooli tänava rekonstrueerimise käigus rajatud De 63 veetoruga. Põhijoonisel on näidatud olemasoleva (varem projekteeritud) ja planeeritud veetrassi ühenduskoht.

Igale planeeritud krundile on kavandatud eraldi ühendus tänavatorustikust. Planeeritud kruntide Pos 1–2 summaarne veevajadus on kuni 1,0 m³/d.

5.9.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“, mille kohaselt üksikelanute vähim lubatud kaugus välisest tuletõrje veevõtukohast on 150 m. Ühe tulekahju normvooluhulgaks on elamukruntidel arvestatud 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tuletõrjeveega varustamine toimub ühisveevärgi torustikule paigaldatud olemasoleva hüdrandi abil, mis asub Kooli tänaval, Tõnu kinnistu (kü tunnus 79403:002:0882) vahetus läheduses, lähemal kui 150 m.

5.9.3. Reoveekanaliseerimine

Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimiseks on planeeritud liitumine Kõrveküla aleviku ühiskanalisatsiooniga. Tartu Veevärk AS on väljastanud kanalisatsiooniühenduse planeerimiseks 04.06.2019 tehnilised tingimused INF/402.

Planeeritud transpordimaale Pos 4 on kavandatud isevoolne kanalisatsioonitorustik, mis ühendatakse Kooli tänava rekonstrueerimise käigus rajatud De 160 reoveetorustikuga. Põhijoonisel on näidatud olemasoleva (varem projekteeritud) ja planeeritud kanalisatsioonitrassi ühenduskoht. Igale planeeritud krundile on kavandatud eraldi ühendus tänavatorustikust. Planeeritud kruntide Pos 1-2 ärajuhitava reovee summaarne kogus on kuni 1,0 m³/d.

Planeeringu realiseerimise eeltingimuseks on Kooli ja Pihlaka tänava reoveetorustike eelvooluks oleva reoveepumpla (asub Pihlaka tänava lõpus, Väike-Annuse kinnistul) rekonstrueerimine, kuna pumpla ressurss on ammendunud.

5.9.4. Sademeveekanaliseerimine

Põhijoonisele (joonis 4) kantud Kooli tänava rekonstrueerimise projektiga oli ette nähtud Kooli tänava sõidutee äärse olemasoleva kraavi likvideerimine ning asendamine sademeveetoruga, mis oli kavandatud ühendada Pihlaka tn 2 maaüksuselt alguse saava kraaviga, mis omakorda

suubub Murisoo peakraavi. Planeeringu kehtestamise ajaks on Kooli tänava rekonstrueerimise projekt realiseeritud ning sademeveetorustik välja ehitatud.

Planeeritud tupiktänavale (Pos 4) on planeeritud sademeveetorustik, mis ühendatakse olemasoleva torustikuga. Ühenduskoht on näidatud põhijoonisel. Planeeritud elamukruntide sademevesi on lubatud juhtida planeeritud tänavatorustikku, aga ka immutada krundisiseselt. Üldmaalt sademevee ärajuhtimise vajadust tuleb hinnata projekteerimisel.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

5.9.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendus on planeeritud Elektrilevi OÜ poolt 21.05.2019 väljastatud tehniliste tingimuste nr 326174 alusel.

Planeeritud kruntide liitumine elektrivõrguga on võimalik planeeringuala lõunaservas asuva Kade 15/0,4 kV alajaama baasil. Planeeritud transpordimaale on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliini rajamine ning kinnistute piirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist planeeritud objektini on ette nähtud maakaabliga.

Planeeritud elamukruntidele on kavandatud 3x25A ühendus.

Planeeritud tänavamaale on kavandatud tänavavalgustus. Üldmaa välisvalgustuse vajadust tuleb hinnata ja anda lahendus projekteerimise käigus. Põhijoonisel tähistatud Kooli tänava äärne tänavavalgustuse lahendus on kantud üle Kooli tänava rekonstrueerimise projektist, mis planeeringu kehtestamise ajaks on välja ehitatud.

5.9.6. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuenergia põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused) v.a kivisöe ja raskete kütteõlidega kütmine. Täpne küttesüsteemi lahendus tuleb anda hoonete projekteerimisel.

5.9.7. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud 22.05.2019 tehnilised tingimused nr 31948905.

Planeeritud elamukruntide ühendamiseks sidevõrguga on planeeritud Pihlaka ja Kooli tänavate ristumiskoha läheduses asuvast sidekaevust F09H56_K01 4-kiuline *single mode* metalliga optiline kaabel. Kõik kaablid olemasolevas sidekaevus keevitada.

5.10. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks. Planeeringu realiseerimise tulemusel ei avaldata olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna taimestikule ega

loomastikule.

Ehitustegevuse käigus tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Pinnasetööde käigus ei avaldata pikaajalist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele. Kavandatav tegevus ei põhjusta olulisi muutusi liikluskorralduses, ei too kaasa välisõhu kvaliteedi halvenemist ning piirnorme ületavat vibratsiooni.

Olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Konteineritele tuleb tagada vaba juurdepääs. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale.

5.11. Servituutide vajaduse määramine

Kruntidel Pos 1, 2 ja 4 jääb kehtima elektrivõrguvaldaja kasuks seatud servituut.

Täiendavate servituutide seadmise vajadus puudub.

5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetseid juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

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

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektripaigaldise ja sideehitise kaitsevööndis, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga.

5.14. Planeeringu elluviimise võimalused

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 haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehitistele ja tehnilistele projektidele. Koostatavad projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on transpordimaale planeeritud sõidutee, tehnovõrkude ja haljastuse rajamine detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses, mille väljaehitamise ja kulude kandmise kohustus on arendajal.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

- Kehtestamise järgselt moodustatakse planeeritud kruntidest vastavad katastriüksused. Hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine.
- Enne hoonetele ehituslubade väljastamist peavad olema arendaja poolt rajatud planeeritud tehnovõrgud ja juurdepääsutee vajalikus mahus, seatud notariaalsete lepingutega vajalikud servituudid ning väljastatud rajatistele kasutusload.
- Krundi ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi omaniku või valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti algusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks on planeeritud tehnovõrkude ja teede täies mahus väljaehitamine.

KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite ja tehnovõrgu valdajatega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte on toodud tabelis 3 ning dokumendid lisade kaustas.

Tabel 3. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõtte

Jrk	Ametiasutus/ Katastriüksus	Kuupäev	Kooskõlastuse/nõusoleku asukoht	Kooskõlastaja
1	Telia Eesti AS	19.03.2020	Lisades	Kaino Ütt-Ütti
<i>Kooskõlastus nr 33562425</i> Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis. Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal				
2	Elektrilevi OÜ	23.03.2020	Lisades	Yulia Dun
<i>Kooskõlastus nr 3805614198</i> Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt				
3	Tartu Veevärk OÜ	18.04.2019	Lisades	Kalle Kungas
<i>Üle vaadatud nr 356</i> Märkusteta				
4	Päästeamet	12.06.2020	Lisades	Margo Lempu
Märkusteta				
5	Pihlaka tn 2 omanik (9403:002:0206)	08.04.2020	Lisades	Tauno Metsalu
Seisukoht detailplaneeringu lahendusele				
6	Aroonia tn 2 omanik (79403:002:0609)	19.04.2020	Lisades	Gea Lepik
Seisukoht detailplaneeringu lahendusele				