



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-6-19

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, TILA KÜLA

ELUPUU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Reio Treier

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2020

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	5
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	6
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	6
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	7
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	9
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi.....	9
5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	10
5.10.3. Elektrivarustus.....	10
5.10.4. Soojavarustus	11
5.10.5. Sidevarustus	11
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine	11
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	12
5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	13
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	14
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	15
2. 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 Reio Treier.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 03.05.2019.a. korraldus nr 399 Tila külas asuva Elupuu maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Reio Treier.

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 Elupuu maaüksuse jagamist kaheks krundiks ning ehitusõiguse määramist üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on ca 1,0 ha.

Tartu valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu ala elamumaa juhtotstarbega maa-alal, kuhu on lubatud ühepereelamute rajamine. Planeeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub Tartu Vallavalitsuse 08.12.2017 korraldusega nr 604 kehtestatud Tila külas asuva Elupuu maaüksuse detailplaneering kehtetuks.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

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

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu Vallavolikogu 24.05.2018 vastu võetud määrus nr 16 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud KG-Büroo (litsents nr 783 MA) poolt 19. juuni 2019. a., töö nr 660-19GEO. Koordinaadid L-Est`97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu vallas Tila külas ca 2,8 km kaugusel Tartu linna piirist. Planeeringualal on hea ühendus Tartu linna ja Kõrveküla alevikuga. Planeeringuala on sobiv elamute ehitamiseks, kuna asub arenevas piirkonnas, jäädes aleviku piirist ca 500 m kaugusele. Kõrveküla alevikus on tagatud perede esmavajadused ja mitmesugused võimalused igapäevaelu rikastavateks tegevusteks. Lähim kauplus, kool ja lasteaed asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 1,0-1,5 km kaugusel. Lisaks asuvad Kõrveküla alevikus raamatukogu, spordihall ja tankla. Lähim bussipeatus (Kõrveküla kool) asub planeeringualast idasuunas ca 1,2 kilomeetri kaugusel. Kõrveküla aleviku kergliiklusteed on ühendatud Tartu kergliiklusteedega, mis on kasutatavad erinevateks sportimistegevusteks (kepikeond, rulluisutamine, jooksmine jne).

Planeeringualast põhjasuunas asub hoonestamata maatulundusmaa ning ida, lõuna ja lääne suunas paiknevad taluhoonetega maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Planeeringualast kirde- ja loodesuunas asuvad hoonestatud elamumaa sihtotstarbega maaüksused.

Alast veidi kaugemal ida- ja kagu suunas kehtib Vahiannuse ja Väike-Annuse maaüksuste ja lähiala detailplaneering, millega on kavandatud korruselamute, ridaelamute, üksikelamute ja äri- ning ühiskondliku kasutusega hoonete ehitamine. Kehtestatud detailplaneeringuga on üksikelamukruntidele lubatud ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine. Elamul on lubatud kuni 2 korrust ja abihoonel 1 korrus. Elamute suurim lubatud kõrgus on 7-8,5 meetrit ja abihoonetel 5,0 meetrit. Üksikelamute lubatud katusekalded on vahemikus 25-40 kraadi. Kohustuslik ehitusjoon on üksikelamu ja korruselamu kruntidel määratud 8 meetri kaugusele tänavapoolsest krundipiirist ning ridaelamute kruntidel 15 meetri kaugusele tänavapoolsest krundipiirist. Käesolevaks hetkeks on moodustatud vaid planeeringualast idapoolsed katastriüksused ning kinnistud on hoonestamata.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad olemasolevad hooned on valdavalt kahekorruselised, abihooned on ühekorruselised. Hoonete välisviimistluses on kasutatud puitlaudist ja kivi.

Olemasolevatel hoonetel on viil- või kelpkatused ja katusematerjaliks on valdavalt plekk ja eterniit.

Elupuu maaüksusel kehtib Tartu Vallavalitsuse 08.12.2017 korraldusega 604 kehtestatud Tila külas asuva Elupuu maaüksuse detailplaneering, mille eesmärk oli muuta krundi maakasutuse sihtotstarve elamumaaks ning määrata ehitusõigus üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Elupuu maaüksuse omaniku eesmärgid on maa kasutamise suhtes muutunud, millest tulenevalt soovitakse kehtivat detailplaneeringut muuta, jagada maaüksus kaheks elamumaa krundiks. Uue detailplaneeringu kehtestamisel muutub vana kehtiv detailplaneering terves ulatuses kehtetuks. Antud planeeringulahenduses on järgitud alaga piirnevate kruntide hoonestuse paiknemise lahendusi ning arvestatud olemasoleva ja planeeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Elupuu maaüksusel asub ehitatav üksikelamu (ehr kood: 121281251) ja puurkaev (ehr kood 221293031) koos 10 meetrise hooldusalaga. Kõrghaljastus puudub, kinnistu on rohumaal.

Juurdepäas planeeringualale on kahesuunalise liiklusega Kooli tänavalt, mille kruusakattega sõidutee on 4,5 kuni 5,0 m laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed tänaval puuduvad.

Maapind planeeringualal langeb ühtlaselt edelast ida suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 50.00 (edelanurk) ja 48.46 meetrit (ala idaosa).

Kooli tänaval paikneb madalpinge elektrikaabel. Elupuu kinnistul on biopuhasti koos tõstetud imbsüsteemiga, maaküttetorustik ning elektriliitumine. Ehitatavast elamust kuni tänavani on paigaldatud sidekaabel.

Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal (vastavalt Eesti geoloogiakeskuse poolt 2001.a. koostatud Eesti põhjavee kaitstuse kaardile) ning normaalse radooniriskiga alal. Elupuu maaüksus jääb Muri-Aidasoo maaparandussüsteemi alale (nr 2104420020100001). Planeeringuala piirneb põhjast Kooli tänava maaüksusega, idast Liivamäe ning lõunast ja läänest Vahtra maaüksusega.

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

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on kavandatud kolm uut krunti- kaks elamumaa ja üks transpordimaa krunt Kooli tänava perspektiivseks laiendamiseks. Planeeritud kruntide piirid on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis 1 (lk 6) 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	3877 m ²	E 100%	Elupuu	3876 m ²	M 100%	-
POS 2	5359 m ²	E 100%	Elupuu	5359 m ²	M 100%	-
POS 3	803 m ²	L 100%	Elupuu	803 m ²	M 100%	Plan. avalikult kasutatav tänav

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; 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

Krundile POS 1 on lubatud ehitada 1 üksikelamu ja 2 abihoonet. Vastavalt omaniku soovile on krundile POS lubatud ehitada 1 üksikelamu ja 3 abihoonet. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib üksikelamu kruntidele 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 ja POS 2 kinnistute 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. Soovitatav on kasutada hoonete juures pastelseid toone.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 2 esitatud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

<i>Hoone lubatud korruselisus</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega.</i>
<i>Lubatud katusekalde vahemik</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega.</i>
<i>Katuseharja kulgemise suund</i>	Risti või paralleelne teemaaga piirneva krundipiiriga. Abihoone katusehari võib olla elamuga paralleelselt või risti.
<i>Katuse tüüp</i>	Viil- ja kelpkatuse, lisamahtudel ka madalkatuse.
<i>Katusekatte lubatud materjalid</i>	Katuseplekk või –kivi, rullmaterjalid jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal
<i>Katusekatte värvid</i>	Must, tumehall, pruun või punane.
<i>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</i>	Puit, kivi, krohv (ka kombineeritult) jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal
<i>Kohustuslik ehitusjoon</i>	Puudub.
<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 hooned. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamise 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 kruntidel 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.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud ehitada üksikelamu kruntidele 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

Planeeringuala põhjapiirile on kavandatud 8,0 m laiune tänavakoridor Kooli tänava perspektiivseks laiendamiseks ja kergliiklustee rajamiseks. Krunt POS 3 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundiks ja kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub Ehitusseadustikus sätestatud korra alusel.

Kruntidele POS 1 ja POS 2 on planeeritud juurdepääs Kooli tänavalt. Krundidel on joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele. Planeeringuala kinnistute minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismääradele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Sõidusuunad, jalakäijate liikumissuunad ja juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- **Kruntidel peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 60% 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 rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Krundipiiridele 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 peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- **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 3,0 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 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.

Ehitiste täpne tulepüsisvusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Kruntide POS 1 ja POS 2 veevarustus on lahendatud POS 2 krundil asuva olemasoleva ühiskasutuses puurkaevu baasil. Juhul, kui tulevikus ehitatakse välja ühisveevõrk, on detailplaneeringualal kohustus sellega liituda.

Vastavalt Veeseaduse §148 lg 2 põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala ei moodustata, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Olemasoleval puurkaevul on 10 m hooldusala vastavalt Veeseaduse §154 lg 3-le.

Tabel 3. Arvestuslik veetarbimine

Hoone liik	Arvestus	Kokku veetarbimine hoones
Üksikelamu	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on 4 inimest	120 liitrit x 4 inimest peres = 480 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine ühe krundi kohta on maksimaalselt 0,48 m³/d.

Tuletõrjeveree tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustus on lahendatud POS 2 krundile planeeritava 10 m³ suuruse tuletõrjeveree mahuti baasil. Veevõtukoht tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ette nähtud nõuetele.

5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Krundil POS 1 säilib olemasolev biopuhasti koos imbsüsteemiga. Krundi POS 2 reovesi on ette nähtud juhtida planeeritud biopuhastisse koos imbsüsteemiga (alus Veeseadus § 124). Vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr 31 „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ § 5 on omapuhasti kuja vähemalt 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti korral, septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 meetrit. Reoveekanalisatsioonisüsteemi sh biopuhasti täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Reovee puhastamine toimub vastavalt seadusandlusele ja projektile. **Juhul kui tulevikus ehitatakse välja ühiskanalisatsioon on detailplaneeringualal kohustus sellega liituda.** Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,48 m³/d ühe krundi kohta.

Planeeringualal asub 1980 a. rajatud naaberkinnisasjaga ühine Muri-Aidasoo maaparandusehitise (2104420020100/001) reguleeriv võrk. Olemasolev drenaažisüsteem säilitatakse. Naaberkinnisasja (katastritunnus 79403:002:0936) ja Elupuu kinnistu kuivenduse toimimiseks peab planeeringuala ehitiste alla jääva Muri- Aidasoo maaparandusehitise kuivenduse (drenaaži) rekonstrueerima. Rekonstrueerimisprojekti koostamiseks tuleb taotleda projekteerimistingimused Põllumajandusameti Tartu keskusest. Rekonstrueerimistööd peavad olema tehtud enne ehitistele ehitusloa väljastamist.

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 naaberkruntidele. Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

5.10.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehniliste tingimustele nr 328701.

Planeeringuala elektrivarustus on tagatud Kade 15/0,4 kV alajaama fiidri F2 baasil. Planeeringualal on olemasolev võrguühendus 3x32A. Krundil POS 1 säilib olemasolev

ühendus planeeringuala kirdenurgas asuvast olemasolevast liitumiskilbist maakaabliga. Krundi POS 2 elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud ühendus planeeringuala kirdenurgas asuvast olemasolevast liitumiskilbist. 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.

5.10.4. Soojavarustus

Krundil POS 1 on paigaldatud põhikütteks maakütte tüüpi soojuspump.

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel hoonetele tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke. Päikesepaneelid ei ole lubatud kasutada maapinnal eraldi seisvate rajatistena. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad 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.

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.

Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

Vastavalt Veeseaduse §154 lg 5 on hooldusalal põhjavee saastumise vältimiseks keelatud kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine. Puurkaevu ja biopuhastite koos imbsüsteemidega omavahelisteks kaugusteks on planeeritud 63,4 m ja 62,3 m.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks

keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et katusele paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks. Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudiala ulatus määratakse tehnovõrgule seda ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada servituut:

- Piki POS 2 lääneserva kulgevale veetorule.
- POS 2 kirdenurgas asuvale tuletõrjeeve mahutile.

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;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitismaterjalide 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 tänava ja tehnovõrkude kaitsevööndis ning servituudialadel.

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 kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Huvitatud isik on kohustatud tagama detailplaneeringus näidatud krundi liitumise ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, kui piirkonnas ehitatakse välja ühisveevärk- ja kanalisatsioon.
- 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.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.
- Tänavala perspektiivseks laienduseks planeeritud krunt POS 3 antakse üle valla omandisse. Planeeringu rakendamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist planeeritava ala kinnisasjade omanike ja Tartu valla vahel planeeringu elluviimise võimalusi garanteeriv notariaalne leping. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.

6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Elektrilevi OÜ**, Yulia Dun 24.03.2020 projekti kooskõlastus nr 3601578762. Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Põllumajandusamet**, Margus Türk 25.03.2020 kooskõlastus nr 14.2-1/9475. Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, Margo Lempu 21.04.2020 kooskõlastus: digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad). Kooskõlastatud nr K-ML/30.
- **Vahtra maaüksuse omanik**, Tõnis Laumets 22.04.2020 kooskõlastus: digitaalallkirjade kinnitusleht detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).