



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-7-19

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, TILA KÜLA

PÄRNA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Vahur Pärna

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 ja välisvalgustus	11
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	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 aluseks on Tartu Vallavalitsuse 11.07.2019.a. korraldus nr 592 Tila külas asuva Pärna maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Vahur Pärna.

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 eesmärk on kaaluda Pärna maaüksuse (kü tunnus 79401:001:0389) jagamist kaheks krundiks ning uuele hoonestamata krundile ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on ca 0,9 ha.

Pärna maaüksusel kehtib Tartu Vallavalitsuse 20.05.2015 korraldusega nr 233 kehtestatud Tila külas asuva Pärna maaüksuse detailplaneering. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtiv detailplaneering kattuvos osas kehtetuks.

Tartu valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala hajaasustusega piirkonnas, rohevõrgustiku alal. Käesolev planeeringuala kattub kehtiva detailplaneeringu maa-alaga, millega määratud ehitusõigusest on suurem osa realiseeritud. Uus planeeritav elamukrunt on olemasolevasse keskkonda sobilik, moodustades koos olemasoleva ja varasemalt planeeritud hoonestusega tervikliku hoonetegrupi. Nimetatud asjaoludest tulenevalt on planeeringu koostamise eesmärgid kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Pärna**
- katastriüksuse tunnus- 79401:001:0389;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 8683 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2019 – 2031;
- Tartu Vallavolikogu 24.05.2018 vastu võetud määrus nr 16 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“;
- Tartu Vallavalitsuse 20.05.2015 korraldusega nr 233 kehtestatud Tila külas asuva Pärna maaüksuse detailplaneering.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud KG-Büroo OÜ (EEG000197) poolt 10.09.2019.a., töö nr 678-19GEO. Koordinaadid L-Est'97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Tila külas ca 3,0 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 700 m kaugusele, kus on tagatud perede esmavajadused ja mitmesugused võimalused igapäevaelu rikastavateks tegevusteks. Lähim kauplus, kool ja lasteaed asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 1,2-1,7 km kaugusel. Lisaks asuvad Kõrveküla alevikus raamatukogu, spordihall ja tankla. Lähim bussipeatus (Kõrveküla kool) asub planeeringualast idasuunas ca 1,4 kilomeetri kaugusel. Kõrveküla aleviku kergliiklusteed on ühendatud Tartu kergliiklusteedega, mis on kasutatavad erinevateks sportimistegevusteks (kepikõnd, rulluisutamine, jooksmine jne).

Planeeringualast põhjasuunas asuvad kolm elamumaa sihtotstarbega maaüksust, millest kaks on hoonestatud. Kirde-, ida- ja lõunasuunas asuvad hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Edelasuunas asub hoonestamata elamumaa maaüksus ja hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Planeeringualast kagu- ja loodesuunas asuvad taluhoonetega hoonestatud maatulundusmaad. Kagusuunas veidi kaugemal asub hoonestamata elamumaa maaüksus, kuhu on Elupuu maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud üksikelamute ja abihoonete ehitamine.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad olemasolevad hooned on valdavalt kahekorruselised, abihooned on ühekorruselised. Hoonete välisviimistluses on kasutatud puitlaudist ja kivi. Olemasolevatel hoonetel on viilkatused ja katusematerjaliks on valdavalt plekk ja eterniit.

Pärna maaüksusel kehtib Tartu Vallavalitsuse 20.05.2015 korraldusega nr 233 kehtestatud Tila külas asuva Pärna maaüksuse detailplaneering, mille eesmärk oli ca 2 ha suuruse Pärna maaüksuse jagamine neljaks elamumaa krundiks ning ehitusõiguse määramine üksikelamute

ja abihoonete rajamiseks. Kehtiva planeeringuga moodustatud 8683 m² suuruse Pärna maaüksuse omaniku eesmärgid on maa kasutamise suhtes muutunud ja sellest tulenevalt soovitakse kehtivat detailplaneeringut muuta ning jagada maaüksus kaheks elamumaa krundiks. Uue detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtiv detailplaneering kattuvaks osas kehtetuks. Antud planeeringulahenduses on järgitud alaga piirnevate kruntide hoonestuse paiknemise lahendusi ning arvestatud olemasoleva ja planeeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Pärna maaüksusel asub olemasolev üksikelamu (ehr kood: 104048642) ja kõrvalhooned. Kõrghaljastuse moodustavad kinnistu lõunapiiril kasvav lehtpuuderivi, kinnistu keskosas õueala ümber kasvav kuusehekk, õuealal kasvavad vilja- ja lehtpuud ning kinnistu lõunaosas kasvavad okaspuud. Õueala on piiratud võrkaiaga. Kinnistu läänepoolne osa on rohumaa. Kinnistu lõunaservas asub tiik.

Juurdepääs Pärna kinnistule on kaheasuunalise liiklusega Muriküla teelt. Kruusakattega sõidutee on 4,0 kuni 5,1 m laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad. Planeeringuala külgneb idast kaheasuunalise liiklusega Metsaveere teega (Allika-Muriküla tee L1 maaüksus). Kruusakattega tee on 4,4 kuni 4,9 meetri laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

Maapind planeeringualal langeb idast lääne suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 50.58 (idaosa) ja 48.87 meetrit (ala lääneosa).

Pärna kinnistu keskosas asub olemasolev salvkaev ja põhjaosas on omapuhasti (septik koos imbsüsteemiga). Pärna kinnistu idaservas paiknevad madal- ja kõrgepinge elektrikaablid. Pärna kinnistul on olemasolev elektriliitumine, kinnistu lõunapoolses keskosas asuva elektriliitumiskilbist kuni elamuni kulgeb madalpinge elektriõhuliin.

Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal ning normaalse radooniriskiga alal. Planeeringuala piirneb põhjast Jalaka ja Sarapuu maaüksustega, idast Allika-Muriküla tee L1 maaüksusega, lõunast Kooli tänava ja Muriküla tee maaüksustega ning läänest Villiku maaüksusega.

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

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on ette nähtud jagada Pärna maaüksus kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. 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>Moodusta- takse kinnistust</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>	<i>Avalikku kasutusse planeeritud maa-alad</i>
POS 1	1870 m ²	E 100%	Pärna	1870 m ²	E 100%	-
POS 2	6813 m ²	E 100%	Pärna	6813 m ²	E 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; 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*.

Krundile POS 1 on lubatud ehitada 1 üksiklamu ja 2 abihoonet. Krundile POS 2 on lubatud ehitada kokku 5 hoonet (1 üksiklamule ja 4 abihoonet). Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib 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 üksiklamu;
- 12744 elamu abihooone.

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 visuaalselt esiletulevaid 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

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>
Katuseharja kulgemise suund	Risti või paralleelne teemaaga piirneva krundipiiriga. Abihoone katusehari võib olla elamuga paralleelselt või risti.
Katuse tüüp	Viilkatus.
Katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk või –kivi, sindel jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal.
Katusekatte värvid	Must, tumehall, pruun.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, kivi, krohv (ka kombineeritult) jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal.
Kohustuslik ehitusjoon	Puudub.
±0,00 sidumine	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. Naaberkinnistu omaniku kirjalikul nõusolekul on lubatud abihoone püstitada väljapoole hoonestusala ja krundipiirile lähemale kui 4 m (ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes).

Planeeritud hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* 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 planeeritavate hoonete 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 naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m peab hoone asukoha kooskõlastama vastava naaberkinnistu 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

Krundil POS 2 säilib olemasolev juurdepääs Muriküla teelt. Krundile POS 1 on planeeritud samuti juurdepääs Muriküla teelt. Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* on näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsutee 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.
- Krundil tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoonete ja tehnorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.
- **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 likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Krundi piiridele piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid krundi piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info). Krundil POS 2 säilib olemasolev võrkpiire ümber krundi õueala.

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Uued 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.
- **Krundi piiride vahelise piirde rajamisel on lubatud võrkaed- (sh võrkpaneelaed) või võrkaed (sh võrkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega 1,2 m kuni 1,5 m maapinnast.** Tagatud peab olema, et uue heki rajamisel selle kõrgus ei ületaks 3 m.
- Krunti võib piirata ka ainult hekiga.

Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. **Suuremahuline maapinna kõrguste muutmise 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 tuleohutusküla peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise küla laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsimusklass 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 tuletõrjevõrk

POS 1 krundi veevarustus on lahendatud krundi lõunaossa planeeritud salvkaevu baasil. Kokkuleppel naabritega on lubatud POS 1 krundil liituda Toominga kinnistul paikneva puurkaevuga.

POS 2 krundil säilib olemasolev veeühendus krundi keskosas asuvast olemasolevast salvkaevust.

Vastavalt Veeseaduse §154 lg 3 on salvkaevu hooldusala 10 m. Vastavalt Veeseaduse §154 lg 5 on salvkaevu hooldusala põhjavee saastumise vältimiseks keelatud kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine. Juhul, kui tulevikus ehitatakse välja ühisveevõrk, on detailplaneeringualal kohustus sellega liituda.

Planeeritav arvutuslik veetarbimine ühe kinnistu kohta on maksimaalselt 0,45 m³/d.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustus on lahendatud POS 1 krundile planeeritava 10 m³ suuruse tuletõrjevee mahuti baasil. Veevõtukoht tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ette nähtud nõuetele.

5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

POS 1 krundil on reovesi ette nähtud juhtida kas kogumismahutisse või planeeritud omapuhastisse koos imbsüsteemiga. POS 1 reovee juhtimise lahendus sõltub krundi veevarustuse lahendusest. Planeeringu realiseerimisel tuleb tagada, et puurkaevu, salvkaevu ja imbsüsteemide omavaheline kaugus on suurem kui 60 m (alus Veeseaduse § 127 lg 2). Arvestades eelnevat peab POS 1 krundile salvkaevu rajamisel reovee juhtima kogumismahutisse. Omapuhasti rajamise eelduseks on POS 1 krundil liitumine Toominga kinnistul paikneva puurkaevuga.

Krundil POS 2 ei ole tagatud salvkaevu ja imbsüsteemi minimaalse vahekauguse nõue, mistõttu omapuhasti on ette nähtud likvideerida ja paigaldada reoveekogumismahuti.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 31 „Kanaliseerimis- ja ehitamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ §5 on omapuhasti kuja hoonetest 10 meetrit (v.a. septikul), septiku kuja on vähemalt 5 meetrit.

Planeeritud reoveekanalisatsioonisüsteemi sh omapuhasti täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Reovee puhastamine toimub vastavalt seadusandlusele ja projektile.

Juhul kui tulevikus ehitatakse välja ühiskanalisatsioon on detailplaneeringualal kohustus sellega liituda ja lokaalsed süsteemid likvideerida.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,45 m³/d ühe kinnistu kohta.

Olemasolev drenaažisüsteem säilitatakse. Planeeringuala piirneb Muri-Aidasoo (2020753000010001 ja 2020753000010001) maaparandussüsteemidega. Kuigi Pärna maaüksus on arvatud nimetatud maaparandussüsteemidest välja, paiknevad kinnistul toimivad drenaažitorud. Planeeringuala kinnistute kuivenduse säilimiseks on ette nähtud ehituse alla jääva drenaaži rekonstrueerimine.

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

5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 340084.

POS 2 krundil säilib olemasolev elektrivarustuse lahendus, olemasolev elektriliitumiskilp asub õuealal oleval elektripostil. POS 1 krundi elektrivarustus on tagatud Muriküla: (Tartu M) 15/0,4 kV alajaama fiidri F2 baasil. Kinnistu elektrivarustuseks on planeeritud krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbi toide on planeeritud fiidrist maakaabelliiniga. 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. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

5.10.4. Soojavarustus

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel hoonetele tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke. Päikesepaneele ei ole lubatud kasutada maapinnal eraldi seisvate rajatistena. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid 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.

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 võrguettevõtjate kasuks. Servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudiala ulatus määratakse tehnovõrgule seda ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudi seadmise vajadusega ala on näidatud planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada servituut:

- Piki POS 2 idaserva kulgevatele olemasolevatele madalpinge ja kõrgepinge elektriakaablitele.
- POS 2 kinnistu lõunaossa planeeritud madalpinge elektriakaablile ja olemasolevale madalpinge elektriõhuliinile.
- POS 1 kinnistu lõunanurka planeeritud tuletõrje veemahutile.

5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

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

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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kujas ja kaitsevööndis ning servituudialadel.

5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud 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 kohealt 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 kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesse parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Peale ühisvee- ja -kanalisatsioonivõrgu väljaehitamist Muriküla teele on kohustus liituda ühisvõrguga ja likvideerida lokaalsed süsteemid.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõõtmidele, 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 detailplaneeringu sätetega.

6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Elektrilevi OÜ**, Yulia Dun 27.05.2020 projekti kooskõlastus nr 1815264753.
Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Päästeameti Lõuna Päästeskuse Ohutusjärelevalve büroo**, Margo Lempu 03.07.2020 kooskõlastus: digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad). Kooskõlastatud nr K-ML/48.