



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-10-2019

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, VAHI ALEVIK

OJAÄÄRE TN 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12 JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Mantrum OÜ

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.....	5
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	6
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	8
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	9
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	10
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	13
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	13
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine	15
5.12. Servituutide vajaduse määramine	17
5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	17
5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	17
5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	18
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	20

JONISED

1. Situatsiooniskeem	21
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	22
3. Olemasolev olukord.....	23
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	24
5. Illustratiivsed vaated.....	25

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 22.08.2019.a. korraldus nr 695 Vahi alevikus asuva Ojaääre tn 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12 ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Mantrum OÜ.

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 algatamise eesmärk on kaaluda Ojaääre tn 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12 ja Ojaääre tänava katastriüksuste piiride muutmist, kuna Ojaääre tänava 39 Tartu-Jõgeva-Aravete maantee poolne teeots on suletud ja sõidukite juurdepääs riigimaanteele puudub. Ojaääre tänav on peale 39 Tartu-Jõgeva-Aravete maanteele uue ristmiku (mahasõidu) ehitust muutunud tupiktänavaks (jalakäijate pääs maanteeäärsele kergliiklusteele on tagatud). Uue liikluskorraldusega seoses puudub vajadus varem planeeritud 14 m laiuse teekoridori järele. Lisaks liikluskorraldusele ja krundipiiride muutmisele vaadatakse üle kruntide hoonestusalad, ehitusõigused, haljastus, heakord ja varustamine tehnovõrkudega. Planeeringuala suurus on ca 2,3 ha.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub Tartu vallavolikogu 13.09.2006 otsusega nr 101 kehtestatud Ojaääre kinnistu (79401:006:0454) ja Markuse kinnistu (79401:006:0473) osaala detailplaneering kattuvaks planeeringuala ulatuses kehtetuks.

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

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Ojaääre tn 2** (katastriüksus nr 79601:001:0263);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 4563 m².

- nimi- **Ojaääre tn 3** (katastriüksus nr 79401:006:1126);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1622 m².
- nimi- **Ojaääre tn 4** (katastriüksus nr 79401:006:1127);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1890 m².
- nimi- **Ojaääre tn 6** (katastriüksus nr 79401:006:1128);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1988 m².
- nimi- **Ojaääre tn 8** (katastriüksus nr 79401:006:1129);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2537 m².
- nimi- **Ojaääre tn 10** (katastriüksus nr 79401:006:1130);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2528 m².
- nimi- **Ojaääre tn 12** (katastriüksus nr 79401:006:1131);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2524 m².
- nimi- **Ojaääre kü** (katastriüksus nr 79401:006:1124);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 3669 m².

Lisaks jääb planeeringualasse osaliselt Ojaääre kü (79401:006:1123, 100% transpordimaa).

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla üldplaneering;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Tartu Vallavolikogu 13.09.2006 otsusega nr 101 kehtestatud Ojaääre kinnistu (79401:006:0454) ja Markuse kinnistu (79401:006:0473) osaala detailplaneering;
- Koostamisel olev Vahi alevikus asuva Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneering;
- Koostamisel olev Vahi alevikus asuva Väike-Nõmme tn 4 (kü tunnus 79401:001:0721) maaüksuse ja lähiala detailplaneering.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ Geoprojekt poolt 10.2019.a., töö number Gpr 1404/19. Koordinaadid riiklikus süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Vahi alevikus ca 1,5 kilomeetri kaugusel Tartu linna piirist. Planeeringuala asub arenevas elamurajoonis, millel on hea ühendus Tartu linna ja Vahi alevikuga. Lähiumbruse kergliiklusteed on ühendatud Tartu kergliiklusteedega, mis on kasutatavad erinevateks sportimistegevusteks (kepikõnd, rulluisutamine, jooksmine jne). Lähim bussipeatus (Nõmmiku) asub planeeringuala kirdeservas. Lähimad kauplused asuvad Tartu linnas, planeeringualast ca 2,6 kilomeetri kaugusel. Lähim kool ja lasteaed asuvad samuti Tartu linnas, planeeringualast vastavalt 3,7 ja 3,5 kilomeetri kaugusel. Lähim tankla jääb planeeringualast 1,5 km kaugusele.

Planeeringualast põhjasuunas asuvad elamumaa krundid, kuhu on koostamisel oleva Väike-Nõmme tn 4 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud kuni 2-korruselised üksikelamud ja 1-korruselised abihooned. Põhjasuunas veidi kaugemal asuvad elamumaa krundid, kuhu on kehtiva Nõmmiku tn 2, Nõmmeringi tn 3, 5, 10 ja Nõmme tn 6 maaüksuste detailplaneeringuga kavandatud kuni 2-korruselised üksikelamud ja 1-korruselised abihooned. Enamik üksikelamuid on käesolevaks hetkeks välja ehitatud.

Planeeringualast loodesuunas asuvad elamumaa krundid, kuhu on kehtiva Ojaääre kinnistu ja Markuse kinnistu osalise detailplaneeringuga samuti kavandatud kuni 2-korruselised üksikelamud ja 1-korruselised abihooned. Käesolevaks hetkeks on enamuses planeeritavatel kruntidel ehitusega alustatud. Kohustuslik ehitusjoon on määratud 7 meetri kaugusele tänavapoolsest krundipiirist, v.a. 7940573 Nõmmeringi tänaval, kus see on 5 meetri kaugusel. Planeeringualast läänesuunas ja kaugemal loodesuunas on koostamisel Markuse maaüksuse ja lähiala detailplaneering, mille kehtestamisega muutub Ojaääre kinnistu ja Markuse kinnistu osaline detailplaneering kattavas planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Planeeringualast lõuna- idasuunas asuvad maatulundusmaa maaüksused.

Kontaktvööndis asuvate olemasolevate elamute välisviimistluses on kasutatud krohvi, puitlaudist ja kivi. Olemasolevatel hoonetel on valdavalt viil- või kelpkatused ja katusematerjaliks on plekk ja katusekivid. Elamute katuste kalded jäävad vahemikku 0-45 kraadi.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Planeeringuala ümbritsevad maatulundusmaa maaüksused jäävad vahemikku 134661 m² – 601994 m². Elamumaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 1489 m² - 10735 m².

Planeeringuga kavandatakse muuta Ojaääre tn 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12 ja Ojaääre tänava katastriüksuste piire, kuna uue liikluskorraldusega seoses puudub vajadus 14 m laiuse teekoridori järele. Kavandatav tegevus on sobilik piirkonnas väljakujunenud krundistruktuuri ja hoonestuslaadiga.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Ojaääre tn 2 kinnistul puudub olemasolev hoonestus. Väljastatud on 2013 aastal ehitusload korterelamu (ehr kood: 120671676) ja auto-varjualuse (ehr kood: 120671742) ehitamiseks, kuid ehitamist ei ole seni alustatud. Ojaääre tn 12 kinnistul asub olemasolev elamu ning Ojaääre tn 3, Ojaääre tn 4, Ojaääre tn 6, Ojaääre tn 8 ja Ojaääre tn 10 kinnistutel asuvad ehitusjärgus üksikelamud. Olemasolevad ja ehitatavad üksikelamud on 2-korruselised viilkatusega hooned, mille välisviimistluses kasutatakse krohvi ning katusekatteks on bituumensildel ja plekk. Ojaääre tn 10 krundil edelaosas asub grillhoone (38 m²) koos varjualusega.

Kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala kirdeservas müravallil kasvavad männid ja edelapoolses osas kasvavad okas- ja lehtpuud, ülejäänud ala on kaetud muruga. Planeeringuala edelanurgas asub tiik.

Planeeringuala lääneosas olev Ojaääre tänav on kahe-suunalise liiklusega tänav, mille asfaltkattega sõidutee on 5,8 kuni 6,4 m laiune. Ühel pool sõiduteed paikneb kraav koos haljasribaga ja teisel pool sõiduteed on haljasriba. Kõnniteed puuduvad. Ojaääre tänav on kahe-suunalise liiklusega tänav, mille kruusakattega sõidutee on 3,1 kuni kohati 7,2 m laiune. Ojaääre tn 12 ja Ojaääre tn 3 kinnistutele on olemasolev juurdepääs Ojaääre tänavalt. Ojaääre tn 2, 4, 6, 8 ja 10 kinnistutele juurdepääsuteid välja ehitatud ei ole.

Planeeringuala reljeef langeb kirdest edela suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 35.36 (edelaosa) ja 43.32 meetrit (ala kirdeosas). Planeeringuala kirdeosas asuv müravall on ümbritsevast maapinnast kõrgem (valli pealne 45.83) ja mööda lõunapiiri kulgev kraav on ümbritsevast maapinnast madalam (kraavi põhi 33.98).

Ojaääre tänaval paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning tuletõrje veehoidla. 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee ääres asub sidekaabel. Mööda Ojaääre tn 3 kinnistu loodepiiri kulgeb madalpinge elektriõhuliin, mis lõpeb Ojaääre tänavaga ääres liitumiskilbiga. Ojaääre tn 3 ja 12 kinnistutel on olemasolev vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustuse liitumised. Ojaääre tn 2, 4, 6, 8 ja 10 kinnistutel puuduvad ühendused tehnovõrkudega.

Planeeringuala lõunaservas kulgeb Vahi eesvoolukraav (21023600104900021M), mille kaudu juhitakse Emajõkke maaparandussüsteemi ehitise Raadi 2102360010490002 ning maaparandussüsteemi ehitise Vahi 2102360010490001 drenaažisüsteemidest tulev vesi.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ning jääb kõrgendatud radooniriskiga alale.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 m laiused mõttelised vertikaaltasandid.
- Planeeringualale ulatub elektri õhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 m laiused mõttelised vertikaaltasandid.
- Planeeringu alasse jäävate ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitorustike kaitsevööndi ulatus mõlemale poole torustiku telgjoont on 2 m.
- Riigitee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee kaitsevöönd, mis on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.
- Eesvoolukraavi kalda veekaitsevöönd 1 m ja kaitsevöönd (tiheasustusalal) 7 m.

Planeeringuala piirneb põhjast Ojaääre tn 5, Väike-Nõmme tn 4 ja Väike-Nõmme tn 2 kinnistutega, kirdest 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee, Nõmmiku kergliiklustee L20 ja Nõmmiku kergliiklustee L19 maaüksustega, lõunast Müta maaüksusega, läänest Ojaääre maaüksusega ning loodest Nõmme tn 18 ja Ojaääre tn 7 kinnistutega.

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

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on ette nähtud muuta Ojaääre tn 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12 ja Ojaääre tänava vahelisi katastriüksuste piire. Lisaks on ette nähtud muuta Ojaääre tn 6, 8, 10 ja 12 omavaheliste kruntide piire. Ojaääre tn 12 krundi läänepoolsest osast on ette nähtud jagada välja transpordimaa sihtotstarbega krunt ristmiku paremaks liikluskorralduslikuks lahenduseks. 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/ aadress</i>	<i>Krundi plan. pindala</i>	<i>Planeeritud siht-otstarve</i>	<i>Moodustakse kinnistust</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine siht-otstarve</i>	<i>Avalikku kasutusse planeeritud maa-alad</i>	<i>Aadressi ettepanek</i>
POS 1/ Ojaääre tn 3	1622 m ²	E 100%	Ojaääre tn 3	1622 m ²	E 100%	-	Ojaääre tn 2
POS 2/ Ojaääre tn 12	3336 m ²	E 100%	Ojaääre tn 12/ Ojaääre tn 10/ Ojaääre	2479 m ² / 707 m ² / 150 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%	-	Ojaääre tn 1

Krundi POS nr/ aadress	Krundi plan. pindala	Planeeritud siht-otstarve	Moodustakse kinnistust	Osade suurused	Osade senine siht-otstarve	Avalikku kasutusse planeeritud maa-alad	Aadressi ettepanek
POS 3/ Ojaääre tn 10	2073 m ²	E 100%	Ojaääre tn 10/ Ojaääre/ Ojaääre tn 8	1852 m ² / 159 m ² / 62 m ²	E 100%/ L 100%/ E 100%	-	Ojaääre tn 3
POS 4/ Ojaääre tn 8	2640 m ²	E 100%	Ojaääre tn 10/ Ojaääre tn 8/ Ojaääre/ Ojaääre tn 6	11 m ² / 2412 m ² / 141 m ² / 76 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ E 100%	-	Ojaääre tn 5
POS 5/ Ojaääre tn 6	2096 m ²	E 100%	Ojaääre tn 6/ Ojaääre/ Ojaääre tn 8	1909 m ² / 121 m ² / 66 m ²	E 100%/ L 100%/ E 100%	-	Ojaääre tn 7
POS 6/ Ojaääre tn 4	1900 m ²	E 100%	Ojaääre tn 4/ Ojaääre	1858 m ² / 42 m ²	E 100%/ L 100%	-	Ojaääre tn 9
POS 7/ Ojaääre tn 2	5071 m ²	E 100%	Ojaääre tn 2/ Ojaääre	4563 m ² / 508 m ²	E 100%/ L 100%	-	Ojaääre tn 11
POS 8/ Ojaääre	2573 m ²	L 100%	Ojaääre/ Ojaääre tn 4	2548 m ² / 25 m ²	L 100%/ E 100%	Plan. avalikult kasutatav tänav	Ojaääre tänav
POS 9	77 m ²	L 100%	Ojaääre tn 12	77 m ²	E 100%	Plan. avalikult kasutatav tänav	Ojaääre kergliiklus- tee

5.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*. Maa-aluse korruse rajamine ei ole lubatud.

Kruntidele POS 1 kuni POS 6 on lubatud ehitada 1 üksikelamu ja 1 abihoone. Krundile POS 7 on lubatud ehitada 1 üksikelamu või samas mahus korterelamu (kuni 4 korteriga) ja 1 abihoone. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele POS 1 kuni POS 7 ehitada (igale krundile) 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 kuni POS 6 kinnistute ehitiste lubatud kasutamise otstarve on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

POS 7 kinnistu ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 11212 kahe korteriga elamu;
- 11222 muu kolme või enama korteriga elamu;
- 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 nurgaseotis.
- 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 arhitektuursete 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 kelpkatus, lisamahtudel ka kaldkatus või tasakatus.
<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.

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 abihoonet püstitada väljapoole hoonestusala ja krundipiirile lähemale kui 4 m (v.a. tänavapoolse krundipiiri puhul). Abihoonet ei ole lubatud rajada riigitee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete ja eesvoolu kaitsevöönditesse (v.a. POS 2 olemasolev abihoonet).

Planeeritud hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega* näidatud hoonestusala on kruntidel suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealne pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritava hoone soovituslik asukoht hoonestusalas.

Lubatud on ehitada POS 1 kuni POS 7 kruntidele 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) hoonestusalasse või väljapoole hoonestusala. Nimetatud hoonet ei või püstitada eesvoolu ja riigimaantee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete kaitsevööndisse ja arvestama peab 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

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Maanteeameti poolt väljastatud seisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks (03.10.2019 nr 15-2/19/40484-2).

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete km 1,113-1,205, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2019. a. 7485 a/ööp. Riigitee kuulub 2. klassi, kiiruspiirang antud lõigul on 90 km/h.

Planeeringuala paikneb osaliselt riigitee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete kaitsevööndis, mis on äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS §70 lg 3.

Tee kaitsevööndisse hoonestust, parkimisalasid ja tehnovörke kavandatud ei ole. Joonistele on kantud planeeritud objektide kaugused riigitee sõiduteekatte servast.

Planeeringu joonistel on näidatud ning planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud ristumiskoha nähtavuskolmnurga, riigiteele vajaliku külgnähtavusega ja vaba ruumi nõudega. Lähtutud on majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ punktist 2.4.6. külgnähtavus projektkiirusel 100 km/h rahuldaval tasemel, tabel 2.14, punktist 2.5.2 vaba ruum projektkiirusel 100 km/h rahuldaval tasemel, tabel 2.17 ning punktist 5.2.7 nähtavuskaugused projektkiirusel 90 km/h rahuldaval tasemel, tabel 5.1 ja tabel 5.2.

Juurdepäas riigimaanteelt nr nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete Ojaääre tänavale toimub Müta kinnistul paikneva mahasõidu kaudu, täiendavate ristumiskohtade rajamine riigiteelt on keelatud. Planeeringuala läänetippu jääva ristmiku paremaks liikluskorralduslikuks lahenduseks on Ojaääre tn 12 läänepoolsest osast jagatud välja transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Olemasoleva Ojaääre tänava kruusakattega sõidutee asemele on planeeritud 7940573 Nõmmeringi tänavalt algav tupiktänav. Tupiktänav koridor on 10,0 meetri laiune ja lõpeb ümberpöörämiskohaga. Planeeritud asfaltkattega sõidutee on 5 meetri laiune ja kahele poole teed on kavandatud haljasribad. Tänavala on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Ojaääre tn 12 ja Ojaääre tn 3 kinnistutele säilib olemasolev juurdepäas Ojaääre tänavalt, Ojaääre tn 2, 4, 6, 8 ja 10 kinnistutele on planeeritud samuti juurdepäas Ojaääre tänavalt. Kruntidel on joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Planeeringuala ühendus Tartu linna ja Vahi aleviku kergliiklusteede võrguga on tagatud planeeringuala kirdeosasse kavandatud kergliiklustee kaudu. Kergliiklustee jaoks on planeeritud min 5,5 meetri laiune tänavakoridor Ojaääre tupiktänav lõpust kuni riigitee kõrval asuva olemasoleva kergliiklusteeni. Asfaltkattega kergliiklustee on planeeritud 2,5 meetri laiune.

Krundid POS 8 ja POS 9 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ja kavandatud avalikku kasutusse jäävate aladena, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub Ehitusseadustikus sätestatud korra alusel.

Parkimine peab olema lahendatud krundisisesele, riigitee ääres on parkimine keelatud. Planeeringuala kinnistute minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismiddele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* on näidatud krundil POS 7 illustreeriv võimalik parkimislahendus.

Korterelamu krundil peab olema tagatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismäärdele iga 1-2 toalise korteri kohta vähemalt 1,5 parkimiskohta ning iga 3 ja enama toalise korteri kohta vähemalt 1,7 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv ja täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Sõidusuunad, jalakäijate liikumissuunad, planeeritud sõidutee ja parkimisala, planeeritud kergliiklustee, juurdepääsud kruntidele, tagatud külgnähtavus, vaba ruumi nõue ja nähtavuskolmnurgad on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- Kruntidel tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoonete ja tehnorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.
- **Hoonestatud elamumaa krundi lahenduses 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).
- POS 7 krundil asuval mõratõkkevallil on antud illustratiivne madalhaljastuse lahendus, soovitatav on müratõkkevall haljastada mitmerindelise haljastusega – kombineerituna erineva kasvukõrgusega põõsastega ja väljapool riigimaantee 20 meetri laiust tagatavat külgnähtavuse ala puudega. Täpne haljastuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.
- Soovitatav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnoorkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnoorku peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Krundi piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid krundi piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info). Krundi POS 2 esipiiril olev piirdaed on ette nähtud tänava maa-alalt ümber tõsta krundi piirile.

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded tuleb paigaldada krundi piirile (v.a. kraavi poolsel krundi piiril). Kui soovitakse eesvoolukraavi äärde paigaldada piirdedaeda peab see asuma planeeritud hoonestusala kraavipoolsel joonel.
- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- **Tänavapoolsele krundi piirile on lubatud rajada 1,2 m kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev piire.** Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid

betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses on lubatud kasutada üksikelamuga sobivaid müürifragmente.

- **Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud võrkaed, 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 2 m.
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Krunti 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 tulepüsivusklass 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*. **Lokaalsed veevarustuse- ja reoveekanaliseerimise lahendused igal krundil eraldi on keelatud.**

5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Krundil POS 1 säilib olemasolev veevarustuse ühendus Ojaääre tänaval (POS 8) asuvast ühisveevärgi torustikust. Kruntide POS 2 kuni POS 7 veevarustus on lahendatud Ojaääre tänaval (POS 8) asuva ühisveevärgi torustiku baasil. Liitumispunktid asuvad kinnistute piiride ääres. Planeeritav arvutuslik veetarbimine ühe krundi kohta on maksimaalselt 0,5 m³/d.

Tuletõrjevete tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustus on lahendatud POS 8 krundil asuva olemasoleva tuletõrjevete mahuti baasil. I kasutusviisiga ehitise puhul peab olema tagatud (kuni 800 m² piirpindalaga, põlemiskoormus kuni 600 MJ/m²) 10 l/s 3 h arvestusliku tulekahju

korral ehk 108 m³. 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

Kruntidel POS 1 ja POS 2 säilib olemasolev reovee ärajuhtimise lahendus, kus reovesi juhitakse Ojaääre tänaval (POS 8) asuvasse ühiskanalisatsioonitorustikku.

Kruntide POS 3 kuni POS 7 reovesi on ette nähtud juhtida samuti Ojaääre tänaval asuvasse ühiskanalisatsioonitorustikku. Liitumispunktid paiknevad kinnistute piiride ääres.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi maksimaalselt 0,5 m³/d.

Planeeringuala läbib Vahi eesvoolukraav, mille toimimine tuleb tagada vastavalt Maaparandusseaduse nõuetele (MaaParS § 51 lg 5 p2 ja lg 6). POS 2 krundil asub eesvoolu ääres grillhoone (38 m²) koos varjualusega, mis on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud seadustada (vastavalt maaeluministri 10.12.2018 määruses nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ §-s 4 lg 2 nõutule). Kuigi nimetatud ehitised paiknevad osaliselt eesvoolu kaitsevööndis, on siiski tagatud ohutus ega ei ole takistatud eesvoolu maaparandushoiutööde tegemine, sest vaba ligipääs kogu eesvoolu ulatuses on tagatud vastaskaldal avalikus kasutuses oleva Müta tee kaudu. Eesvooluga piirnevate kinnistute omanikel tagada oma kinnistu piires eesvoolu korrashoid ja toimimisvõime (MaaParS § 49 lg 1). Müta tee omanikul (lisaks eesvoolu korrashoiule) tagada kinnistut läbiva drenaažikollektori toimimine ja kollektori suudme hooldus (MaaParS § 49 lg 1).

Planeeritud sõidutee kõrvale on planeeritud sademeveekraav, mille abil sademevesi juhitakse eesvoolukraavi. POS 1 krundile juurdepääsu ehitamiseks on vajalik paigaldada truup, mille täpne asukoht antakse edasise projekteerimise käigus.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ning immutatakse omal krundil (nt immutusplokkide, killustikupadja vms abil) või juhitakse piirnevasse eesvoolu. **Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.** Kruntide täpsem maapinna vertikaalplaneerimise ja sademevee lahendus antakse edasise projekteerimise käigus vastavalt konkreetse hoone ja kõvakattega platside lahendusele. Kruntidelt tulevat sademe- ja lumesulamist vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

Ehitusloa või muu loa andja kooskõlastab Põllumajandusametiga ehitusprojekti või taotluse, mille kohaselt soovitakse juhtida väljaspool maaparandussüsteemi koondatud vesi (edaspidi lisavesi) eesvoolukraavi. Väljaspool ehitusloa või muu loa menetlust võib lisavett eesvoolu või kuivenduskraavi juhtida üksnes Põllumajandusameti loal (MaaParS §53 lg 1).

5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 26.02.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 343811.

Planeeringuala elektrivarustus on tagatud „7828“ 15/0,4 kV alajaama fiidri F4 baasil.

Kruntidel POS 1 säilib olemasolev ühendus planeeringuala lääneservas asuvast olemasolevast liitumiskilbist maakaabliga. POS 2 krundil on vajalik liitumiskilp tõsta tänava maa-alale. Kruntide POS 3 kuni POS 7 elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud tänavale sõidutee äärde kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilbid, toide on planeeritud fiidrist 0,4 kV maakaabelliiniga. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.

Planeeritud tänavale on kavandatud tänavavalgustus. Kruntidesisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

5.10.4. Soojavarustus

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel hoonetele tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke. Päikesepaneele ei ole lubatud kasutada maapinnal eraldi seisvate rajatistena. Keelatud on keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused, nagu nt 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.

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete, mille läheduses tuleb arvestada olemasoleva liiklusrada, vibratsiooni, õhusaaste ja muude mõjudega. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ega Tartu Vallavalitsus ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringu arendajal. Maanteeamet ega Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas, kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Leevendusmeetmena paikneb krundil POS 7 olemasolev müravall, mis piirab liiklusrada, vibratsiooni, õhusaaste ja muude mõjude levimist planeeringualal.

Hoonete projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Võimalusel mitte kavandada müratundlikke ruume hoonete maanteepoolsesse ossa.

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.

Planeeringuala asub kõrgendatud radooniriskiga piirkonnas, millest tulenevalt tuleb rakendada järgnevat meetet: hiljemalt enne uute hoonete projekteerimist ja pooleriolevate hoonete ehituse jätkamist tuleb teostada radooniriski uuring, et vastava vajaduse ilmnemisel oleks võimalik võtta kasutusele ehituslikud meetmed kõrgendatud radooniriskiga toimetulekuks. Projekteerimisel tuleb juhendada EVS-st 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Planeeringualale ulatava eesvoolu kalda veekaitsevööndi mõiste ja piirangud on toodud Veeseaduses §-s 118 ja §-s 119 (RT I, 22.02.2019, 17). Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi mõiste ja kitsendused on toodud maaeluministri 10.12.2018 määruses nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ §-s 2 kuni §-s 4.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituudi seadmiseks võrguettevõtja kasuks. Tehnovõrgu talumise servituudi seadmise vajadusega ala on esitatud planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada servituut:

- POS 1 krundi loodeservas kulgevale madalpinge elektriõhuliinile.

Servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele.

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);
- teealade ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate ja madalate piirete kasutamisega.

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

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

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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis, riigitee kaitsevööndis, servituudialal ning eesvoolu veekaitse- ja kaitsevööndis.

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.
- Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustust avalikult kasutatava tee ja tehnovõrkude väljaehitamiseks, kui ei ole kokku lepitud teisiti.
- Kavandatavatele hoonetele ehitusloa ja käesoleval hetkel ehitatavatele hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine. Pos 7 krundi ehitusloa väljastamise ja pooleliolevatele hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks on POS 8 väljaehitus (sh tehnovõrgud, sõidu- ja kõnnitee).
- Planeeritud krundid POS 8 ja POS 9 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.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS §99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasatakse Maanteeametit menetlusse.
- 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, planeeringujärgne tänav ja kergliiklustee.
- Enne hoonetele ehitusloa väljastamist tuleb kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis, alus EhS §72 lg 2).
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Elektrilevi OÜ**, Yulia Dun 02.06.2020 projekti kooskõlastus nr 6805676488. Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelevalve büroo**, peainspektor Pjotr Vorobjov 11.06.2020 kooskõlastus: digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).
- **Põllumajandusameti Ida-regioon**, peaspetsialist Margus Türk 22.06.2020 kooskõlastus: Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Maanteeamet**, taristu teenistuse osakonna juhtivspetsialist Marek Lind 10.07.2020 kooskõlastus: Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).