



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-1-2020

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, KÕRVEKÜLA ALEVIK

LIIVA TN 5 JA 5A MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Meander Kinnisvara OÜ

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2021

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alused ja eesmärk	3
2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
4. Olemasoleva olukorra analüüs	5
5. Planeerimisettepanek.....	6
5.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	6
5.2. Krundi ehitusõigus	6
5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
5.4. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	7
5.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
5.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
5.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
5.8. Ehitistevahelised kujad	10
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
5.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	11
5.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	11
5.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	12
5.9.4. Soojavarustus.....	12
5.9.5. Sidevarustus.....	12
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine	13
5.11. Servituutide vajaduse määramine.....	13
5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	13
5.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	14
5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
5.15. Planeeringu elluviimine	14
6. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....	16
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	17
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	18
3. Olemasolev olukord.....	19
4. Planeeringu põhijoonis	20
5. Planeeringu tehnovõrkude joonis	21
6. Illustratiivsed vaated.....	22

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 16.01.2020.a. korraldus nr 34 Kõrveküla alevikus asuvate Liiva tn 5 ja 5a maaüksuste detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Meander Kinnisvara OÜ, juhatuse liige Karl Jakobson.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda planeeritavate Liiva tn 5 ja Liiva tn 5a maaüksuste baasil elamumaa krundi moodustamist ja krundile ehitusõiguse määramist ridaelamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeritakse ka ühiskasutatav puhkeala koos põhimõttelise lahendusega. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele (sh tänavahaljastus), heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringulahendus peab tagama funktsionaalselt ja arhitektuuriselt tervikliku lahenduse.

Planeeringuala suurus on ca 1,3 ha.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga, mille kohaselt asub maaüksus keskusemaa juhtfunktsiooniga alal. Keskuse maa juhtfunktsioon on üldplaneeringujärgselt vastavalt detailplaneeringus täpsustatavale arengusuunale kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioon.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Liiva tn 5**;
- katastriüksuse tunnus- 79401:001:0484;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 9006 m².
- nimi- **Liiva tn 5a**;
- katastriüksuse tunnus- 79601:001:0820;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 1422 m².

Osaliselt jääb planeeringualasse ka Pärna tänav (79601:001:0132, 100% transpordimaa) ja Liiva tänav (79601:001:0444, 100% transpordimaa).

Detailplaneeringu aluskaardiks on kasutatud Tartu Maakorralduse OÜ maamõõtja Anneli Kodasma (kutsetunnistus 133636) poolt 14.07.2019.a koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr KE-8374). Mõõdistatud L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Ehituse kinnistu detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 22.03.2006 otsusega nr 42).

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Kõrveküla alevikus ca 3,0 kilomeetri kaugusel Tartu linna piirist, paiknedes Pärna ja Liiva tänava vahelisel alal. Planeeringuala on sobiv elamute ehitamiseks, kuna asub Kõrveküla alevikus, kus on tagatud perede esmavajadused ja mitmesugused võimalused igapäevaelu rikastavateks tegevusteks. Põhikool, lasteaed, muusikakool, raamatukogu ja kauplus jäävad planeeritavast alast ca 0,4-0,9 km kaugusele ning planeeringuala kõrval asuvad spordihoone ja tankla.

Tagatud on hea ühendus Tartu linnaga, lähim bussipeatus asub kaupluse juures 0,4 km kaugusel. Lähiumbruses on ka head sportimis- ja puhkevõimalused, kuna planeeringuala vahetus läheduses asub üldkasutatav puhkeala koos supluskohaga ja spordihoone. Lisaks on Kõrveküla kergliiklusteed ühendatud Tartuni kulgevate kergliiklusteedega, mis on kasutatavad erinevateks sportimistegevusteks (kepikõnd, rulluisutamine, jooksmine jne).

Planeeringualast põhjasuunas asub ärimaa kinnistu, kus asub tankla. Edelasuunas ja kaugemal põhjasuunas asuvad elamumaad, kus asuvad valdavalt kahekorruselised viilkatusega üksikelamud ja ühe kuni kahekorruselised abihooned. Hoonete välisviimistluseks on kasutatud valdavalt puitlaudist, krohvi ja fassaadikivi. Kaugemal edelasuunas asuvad valdavalt kahe- ja kolmekorruselised madalakaldelise viilkatusega korterelamud, mille välisviimistluses on kasutatud krohvi.

Planeeringualast idasuunas asuvad 50% ärimaa ja 50% tootmismaa sihtotstarbega kinnistud, kuhu on kehtiva Ehituse kinnistu detailplaneeringuga kavandatud kuni 12 m kõrgused äri- ja tootmishooned. Kavandatud hoonete välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada kvaliteetseid plekk-, klaas, puit, betoon ja/või kivimaterjale. Piirete materjalina on lubatud kasutada metalli ja/või puitu, piirded peavad olema avaustega.

Planeeringualast lõunasuunda ja kaugemale edelasuunda jäävad ärimaa ja tootmismaa kinnistud, kus asuvad ühekorruselised töökojad ja kuurid. Viil- ja kaarkatusega hooned on umbes 4 kuni 8 meetri kõrgused. Välisviimistluses on valdavalt kasutatud silikaattellist, krohvi ja eterniiti.

Planeeringualast läänesuunas paikneb ühiskondlike ehitiste maa (spordihoone) ja üldkasutatav maa (Kõrveküla paisjärv). Kaugemal kirde- ja kagusuunas asuvad maatulundusmaad.

Planeeringuga kavandatakse tihendada Kõrveküla alevikku, luues kasutuseta olnud alale funktsionaalselt ja arhitektuurselt terviklik eluhoonete kompleks koos ühiskasutatava puhkealaga, mis sobib ümbritseva keskkonna ja olemasolevate hoonetega.

4. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala on hoonestamata. Kõrghaljastuse moodustavad ala põhjaosas kasvavad mägimännid, võsa, kesk- ja lõunaosas üksikult kasvavad lehtpuud ning planeeringuala idaservas Liiva tänava ääres reas kasvavad mägimännid. Planeeringuala lääneservas Pärna tänava ääres kasvab lehtpuuderivi ja kõrge kuusehekk.

Juurdepääs planeeringualale on kahesuunaliselt Liiva tänavalt. Liiva tänav on kahesuunalise liiklusega tänav, mille asfaltkattega sõidutee on 5,7 kuni 9,9 meetri laiune. Kahel pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad. Läänepoole jääv Pärna tänav on kahesuunalise liiklusega, mille asfaltkattega sõidutee on 6,0 kuni 6,7 meetri laiune. Kahel pool sõiduteed on laiad kõrghaljastusega haljasribad, kõnniteed puuduvad.

Planeeringuala reljeef langeb kirdest edela suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 57.78 (edelaosa) ja 60.27 meetrit (ala kirdeosa).

Mööda planeeringuala idaserva kulgeb sidekaabel ja madalpinge elektriõhuliin, mis lõpeb ala kirdenurgas liitumiskilbiga. Planeeringuala kaguosas asub kasutusest väljasolev tuletõrjervee mahuti ning läbi ala idaosa kulgeb selle tarnetoru. Läbi planeeringuala lõunaserva kulgevad vee- ja kanalisatsioonitorud, millele on seatud isiklik kasutusõigus AS Tartu Veevärk kasuks. Piki Pärna tänavat kulgevad vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveekanalisatsioonitorud.

Planeeringuala piirneb põhjast Kõrveküla tanklaga, mis majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määruses nr 10 "Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord¹" alusel ei ole ohtlik ega suurõnnetuse ohuga ettevõtte.

Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal ning jääb normaalse radooniriskiga alale.

Planeeringuala piirneb põhjast Liiva tn 3 maaüksusega, idast Liiva tänava maaüksusega, lõunast Pärna tn 25 ja Pärna tn 27 maaüksustega ning sihtotstarbeta maaga, läänest Pärna tänav L1 maaüksusega.

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

5. Planeerimisettepanek

5.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on ette nähtud liita Liiva tn 5 ja Liiva tn 5a maaüksused üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks.

Planeeritud krundi piir on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*. Andmed planeeritava krundi kohta on esitatud tabelis 1 ning joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Tabel 1. Maakasutuse koontabel

Krundi POS nr.	Krundi planeeritud pindala	Planeeritud sihtotstarve	Moodustakse kinnistutest	Osade suurused	Osade senine sihtotstarve	Avalikku kasutusse planeeritud maa-ala
POS 1	10428 m ²	E 100% (ER 100%)	Liiva tn 5/ Liiva tn 5a	9006 m ² / 1422 m ²	E 100%/ Ä 100%	-

5.2. Krundi 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 krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* tabelis.

Krundile POS 1 on lubatud ehitada 3 ridaelamut (igaüks maksimaalselt kuni 8 boksiga) ja 4 abihoonet. Krundile ei ole lubatud ehitada suuremat kui 8 boksilist ridaelamut.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib krundile ehitada 3 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet (vt täpsemalt pkt 5.3).

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51. POS 1 kinnistu ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11221 ridaelamu;
- 12744 elamu abihoone.

5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla, tehnovõrkude ja haljastuse kavandamine. Planeeritud hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealne pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida projekteerimise käigus hoonete kuju ja konfiguratsiooni. Hoonete paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada tuleohutuskujade, normikohase parkimislahenduse ja (kõrg)haljastuse tagamisega.

Krundile on lubatud ehitada lisaks ehitusõiguses toodud hoonetele 6 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ning kuni 5 m kõrgusega väikeehitist (nt prügimaja, jalgrataste varjualune) hoonestusalasse või väljapoole hoonestusala arvestades tuleohutuskujasid. Iga boksi juurde ei ole lubatud püstitada kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet ega muid väikerajatisi (nt mänguväljak vms). 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 ridaelamute ja abihoonetega ning nende **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega**. Abihoonet ja väikeehitist ei ole lubatud rajada olemasoleva isikliku kasutusõiguse alale. Ehitiste paigutus krundil peab olema selline, et võimalikult vähe kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

5.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatava hoone arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Ridaelamute fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud. **Krundile ehitatavad ridaelamud peavad olema sarnase arhitektuurse lahenduse ja materjalikasutusega.** Ridaelamud peavad olema sama tüüpi, värvi ja materjalist katustega. Fassaadide arhitektuurses lahenduses ja värvitoonide osas võib olla erinevusi.
- Krundile projekteeritavad ridaelamud ja abihooned peavad olema lahendatud sarnase arhitektuurse käekirjaga. Abihoonete arhitektuurne lahendus peab kokku sobima põhihoone lahendusega. Abihoonete piirneva tänava ja krundisisese juurdepääsutee poolsed fassaadid peavad olema esinduslikud. Abihoonete projektlahendused tuleb esitada koos ridaelamute projektidega.

- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest (hoone küljes) või fassaadist.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid (plastvooder jmt), ümarpalk ja tööstuslik profiilplekk välisviimistlusena.

Hoonete projekteerimisel planeeritud krundile arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
Katuseharja kulgemise suund	Krundi piiridega paralleelselt või risti.
Katuse tüüp	Lamekatuse, kaldkatuse, viilkatuse.
Katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk või –kivi, rullmaterjalid.
Katusekatte värvid	Must, tumehall, pruun.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Krohvi, puit, klaas, metall, kivi (ka kombineeritult) või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal.
Kohustuslik ehitusjoon	Puudub.
±0,00 sidumine	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast, keldrikorrusega hoonetel kuni 80 cm maapinnast.

5.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Krundile POS 1 on planeeritud kaks juurdepääsu Pärna tänavalt. Lisaks on kagupoolsele abihoonetele planeeritud juurdepääs Liiva tänavalt. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus. Planeeringuala ühendus Kõrveküla kergliiklusteede võrguga on tagatud planeeringuala lääneserva Pärna tänava äärde kavandatud perspektiivse asfaltkattega kergliiklustee kaudu. Varemkehtestatud Ehituse kinnistu detailplaneeringuga on kavandatud kergliiklustee rajamine Liiva tänava äärde.

Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud planeeritud krundi illustreeriv võimalik parkimislahendus. Planeeringuala kinnistu minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimisnormidele, **ridaelamu krundil peab olema tagatud iga boksi kohta vähemalt 2 parkimiskohta**. Kogu hoonet teenindav parkimine (sh

külaliste parkimine) tuleb lahendada oma krundil. Parkimisalad katta kõvakattega (asfalt, betoonist tänavakivi k.a. murukivi). Krundisisesed kõnniteed katta betoonist tänavakiviga.

Suuremad kui 8-kohalised parkimisalad liigendama kõrghaljastusega väiksemateks üksusteks (soovitavalt kasutades haljasribal samaaegselt põõsarinnet ja kõrghaljastust).

Kasutada lisaks haljastusega tsoonimisele erinevate teekatendite kombineerimist. Parkimiskohtade arv ja täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Elanike jalgrataste, kelkude vms hoiukohad tuleb ette näha ja lahendada hoone projektiga hoonesisiselt. Küllastajate jalgrataste parkimisvõimalus näha ette õuealal hoonete sissepääsude juures. Jalgrattaparklad ja jalgrataste parkimiskohtade arv lahendatakse edasise projekteerimise käigus, aluseks tuleb võtta EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Vastavalt standardile tuleb tagada 2 jalgratta parkimiskohta korteri kohta.

Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud külaliste võimalikud jalgrattaparklate asukohad krundil.

5.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualale on kavandatud ühiskasutatav haljas- ja puhkeala koos laste mänguväljakuga, mis peab sisaldama endas kõrghaljastust, mänguväljakut, kõnniteed, pinke ja prügikaste. Planeeringujärgselt tuleb koostada krundile terviklik projekt (selle osana ka haljastusprojekt), milles määratakse rajatava välisvalgustuse, väikevormide, teekatete, mänguvahendite, pinkide ja haljastuse põhimõtted, paiknemine ja olemus.

Mänguväljaku projekteerimisel tuleb tagada järgnevad nõuded:

- Mänguväljak peab sisaldama atraktsioone erinevas vanuserühmas lastele.
- Mänguväljaku katend peab olema valitud vastavalt inventari ohutusnõuetele, kas muru, liiv või elastne tehiskate;
- Mänguväljaku lähedus peab olema varustatud istepinkide, prügikastide, välisvalgustite jm vajalikuga.
- Planeeritava kõrghaljastuse asukohad joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* on illustratiivsed ja täpsustuvad projekti staadiumis. Istutatava puustiku min lubatud kõrgus on 3,0 m, tüve min läbimõõt 5 cm.

Krundil tuleb olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- Krundil tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus, lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoonete ja tehnorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud ja väheväärtuslikud puud (nt pajud). Liiva tänava ääres paiknev väärtuslik kõrghaljastus on ette nähtud säilitada maksimaalses mahus.

- **Krundil peab tagama, et haljastatud alade pind peab olema vähemalt 35% ja kõrghaljastuse osakaal 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- **Ridaelamuga piirnevat maa-ala võib piirata piirdeaia või hekiga vaid joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* näidatud ala ulatuses, kogu krundi ja ühiskasutatava haljasala piiramine piirdeaiaga ei ole lubatud.** Joonisel näidatud piiratava ala sees on lubatud ka bokside õuealade eraldamised piiretega või hekiga. Joonisel 4 näidatud piiratava ala asukohta on lubatud projekteerimisel korrigeerida vastavalt hoone tegelikule kujule, kuid säilima peab joonisel näidatud kompaktne haljasala algsuuruses.
- Ridaelamu bokside õuealade eraldamisel piiretega peab kasutama **ühesuguse kõrguse, materjali ja värviga piirdeid. Lubatud on kasutada võrkaeda (sh võrkpaneelaed) või võrkaeda (sh võrkpaneelaed) kombineeritud hekiga. Bokside õuealade piirdeaiaid peavad ulatuma ühekaugusele ning piirete kõrgus ei tohi olla üle 1,3 m.** Tagatud peab olema, et ka heki kõrgus ei ületaks 2,0 m. Vältida lausalist elupuuekkide kasutamist.
- Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.

5.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Liiva tänava ääres paiknev maa-alune tuletõrjeveemahuti koos mullavalliga on ette nähtud likvideerida. Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Samuti on lubatud maapinna tõstmine laste liumäe vms sarnase atraktsiooni tekitamiseks. Planeeritud krundi vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada koostöös naaberkiinnistute omanikega, vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid.

5.8. 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 kus hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Põhjapiirile planeeritud abihoone Liiva tn 3 poolne sein tuleb rajada tulemüürina.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 5 *Planeeringu tehnovõrkude joonis*.

5.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 05.02.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/84. Planeeringualale jäävad mittetöötavad veetorud koos kaevudega ja tuletõrjeveemahuti on ette nähtud likvideerida.

Krundi POS 1 veevarustus on lahendatud Pärna tänaval asuva ühisveetorustiku baasil. Kruunt varustatakse veega ühe veeühenduse ja veemöödusõlme kaudu. Enne veemöödusõlme ei tohi olla veeühendustorul ühtegi hargnemist.

POS 1 krundi lõunaosa läbivad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, millele on seatud isiklik kasutusõigus AS Tartu Veevärk kasuks. Antud torusõlmedele ja kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 +A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. I kasutusviisiga ehitise puhul peab olema tagatud (kuni 800 m² piirpindalaga, põlemiskoormus kuni 600 MJ/m²) 10 l/s 3 h arvestusliku tulekahju korral. Planeeringualale lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Pärna tn 23 sissesõidutee kõrval ning Pärna ja Kruusa tänavate ristmiku vahetus läheduses.

5.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioonilahendus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 05.02.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/84.

POS 1 krundi hoonete reovesi on planeeritud juhtida Pärna tänaval asuvasse kanalisatsioonitorustikku.

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ning juhitakse Pärna tänaval asuvasse sademeveetorustikku. Projekteerimisel arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega sademeveesüsteemis. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt ärajuhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Planeeringualalt sademeveesüsteemi juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, puhvermahtu. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimine ja sademevee tehniline lahendus antakse edasise projekteerimise käigus, täpne lahendus kooskõlastada eesvoolude valdajaga. Krundile on vajalik paigaldada

parklate sademevee puhastamiseks õlipüüdur. Tagada puhastusmasina ligipääs püüduri teenindamiseks.

Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

5.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 342160.

Krundi POS 1 elektrivarustus on tagatud Ehituse alajaama maaüksusele varemplaneeritud alajaama asukoha baasil. Uue alajaama toide on planeeritud sisselõikena 15 kV maakaabelliinile. Kinnistu hoonete elektrivarustuseks on planeeritud Liiva tänavale sõidutee äärde 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbi toide on planeeritud fiidrist 0,4 kV 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.

Planeeritud on olemasoleva elektriõhuliini asendamine kaabliga. Elektripaigaldiste ümberpaigutamine toimub arendaja tellimisel ja kulul.

Pärna tänavale planeeritud kergliiklustee kõrvale on kavandatud tänavavalgustus. Joonisel 5 *Planeeringu tehnoõrkude joonis* on esitatud ka krundisisese välisvalgustuse võimalik illustratiivne lahendus, mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

5.9.4. Soojavarustus

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), gaasi, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid (hoone sein ja katuse tasapinnal). Keelatud on eraldiseisvate maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine. Maaküttelahenduste valikul, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019), tulenevalt kohalike omavalitsuste kontaktsoonist ning ühiselt kasutatavatest põhjaveevardustest ja nende kvaliteedi hoidmiskohustusest. ja märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

5.9.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 09.02.2021 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 34820239.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, selleks rajada alates Pärna tn 23 krundist kuni detailplaneeringualani 100 mm sidekanal koos 12-kiulise singlemode metalliga optilise kaabliga ja paigaldada planeeringuala piirile KKS2 sidekaev. Vajadusel paigaldada trassile iga 70 m peale KKS2 sidekaevud. Krundi piirile paigaldatavast sidekaevust ette näha igasse boksi 50 mm sidetoru ja sidekaevu 1/32 splitter. Igasse boksi paigaldada jätkust 4-kiuline singlemode metalliga optiline kaabel. Igasse boksi peab jõudma optiline kaabel,

bokside isevõrk ehitada vähemalt CAT5e kaabliga. Sidekaabel ja hoone sisevõrk ehitada vastavalt tehnilistes tingimustes etteantud nõuetele.

5.10. 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.

Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud prügimajade (suurusega minimaalselt 12-15 m²) või süvakogumismahutite illustreerivad võimalikud asukohad. Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal prügimajade, varjualuste või süvakogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Lubatud on kõigi hoonete peale ühise prügimaja rajamine. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasest. Tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete 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.

Projekteerimise faasis anda hinnang ja 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.“).

5.11. Servituutide vajaduse määramine

Läbi planeeringuala lõunaserva kulgevatel vee- ja kanalisatsioonitorudel säilib isiklik kasutusõigus AS Tartu Veevõrk kasuks. Säiliv servituudiala on näidatud planeeringu joonisel 5 *Planeeringu tehnovõrkude joonis*.

5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Planeeringut koostades on arvestatud standardis EVS 809-1:2002 toodud 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);
- tee- ja haljasala korrashoid;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis ja servituudialadel (vt seletuskiri pkt 5.11).

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Õhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 m laiused mõttelised vertikaaltasandid.
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd, mille ulatus mõlemale poole torustiku telgjoont on 2 m.
- Sidekaabli kaitsevöönd, mille ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 m.

5.14. 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 krundi igakordsete omanike poolt.

5.15. Planeeringu elluviimine

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.

- Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustust avalikult kasutatava tee ja haljastuse (sh haljasala), välisvalgustuse ja tehnovõrkude väljaehitamiseks.
- Planeeringu rakendamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist planeeritava ala kinnisasja omaniku ja Tartu valla vahel planeeringu elluviimise võimalusi garanteeriv notariaalne leping. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.
- Ehituslubade väljastamise eelduseks on planeeringukohase kinnistu moodustamine.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoonete tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringuala võib hoonestada etapiti. Planeering ei sea piiranguid järjestikuste etappide koos väljaehitamisele. Hoonestuse rajamisel etappidena peab iga vastav etapp tagama juurdepääsu ja ohutu jalakäijate liikumise ning etappide vahepealsel perioodil peab olema hoone(te) ümbrus heakorrastatud. Enne ei väljastata hoonele kasutusluba kui on välja ehitatud (vastavale hoonele) juurdepääs tänavalt, parkla, tehnovõrgud ning rajatud majaümbruse haljastus. Mänguväljak koos juurde kuuluva inventariga (pingid, jalgteed, prügikastid, välisvalgustid jms) peab olema välja ehitatud enne ükskõik millise hoone kasutusloa taotlemist. Pärna tn äärne kergliiklustee ehitus peab olema lõpetatud hiljemalt enne viimase ridaelamu kasutusloa taotlemist.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

6. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Telia Eesti AS**, Kaino Ütt-Ütti 21.05.2021 projekti kooskõlastus nr 35188019: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Elektrilevi OÜ**, Enn Truuts 31.05.2021 projekti kooskõlastus nr 5942252073: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tehnilised tingimused nr 342160.
- **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelevalve büroo**, Margo Lempu 21.06.2021 Kooskõlastus nr K-ML/28: digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).
- **Tartu Veevärk AS**, Peeter Pindma 28.06.2021 üle vaadatud nr 546: digitaalallkirjade kinnitusleht Tartu Veevärk AS-i poolt detailplaneeringu failide üle vaatamise kohta (vt planeeringu lisad).