



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-2-21

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, LOMBI KÜLA

ADAMI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Tartu Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Dexton Consult OÜ

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt

Merit Naruskberg

Tartu 2021-2023

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alused ja eesmärk	3
2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
4. Olemasoleva olukorra analüüs	4
5. Planeerimisettepanek.....	5
5.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	5
5.2. Kruntide ehitusõigus	6
5.3. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	6
5.4. Kruntide hoonestusala määramine	8
5.5. Liikluskorralduse põhimõtted	8
5.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
5.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
5.8. Ehitistevahelised kujad	10
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
5.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	10
5.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	11
5.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	12
5.9.4. Soojavarustus.....	12
5.9.5. Sidevarustus.....	12
5.9.6. Keskkonnatingimuste seadmine	12
5.9.7. Servituutide vajaduse määramine.....	13
5.9.8. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	14
5.9.9. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
5.9.10. Tingimused planeeringu elluviimiseks	14
6. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....	17
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	18
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	19
3. Olemasolev olukord.....	20
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.....	21
5. Illustratiivsed vaated.....	22

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 28.01.2021.a korraldus nr 86 Lombi külas asuva Adami maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Tartu Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Dexton Consult OÜ.

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Adami maaüksusest (kü tunnus 79403:002:0040) kuni nelja elamumaa krundi moodustamist ning ehitusõiguse määramist üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Vajadus on Adami maaüksusega külgnevate Adami tee ja Kuusiku tee koridori laiendamiseks, et oleks võimalik teostada hilisemat teehooldust. Lisaks antakse lahendus planeeringuala liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on ca 2 ha.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub Adami maaüksus väikeelamumaa juhtfunktsiooniga maa-alal, mille all mõistetakse ühepere- ja ridaelamu ning paariselamu maad kompaktsel hoonestusega aladel. Alale võib planeerida elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Adami**
- katastriüksuse tunnus- 79403:002:0040;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 18713 m².

Lisaks jäävad planeeringualasse osaliselt külgnevad teed (Adami tee ja Kuusiku tee).

2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;
- Tartu valla üldplaneering;

- Jäätmehoolduseeskiri;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringu aluskaardiks on kasutatud KG-Büroo OÜ (litsents nr EG000197) poolt 22.03.2021.a. koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 844-21GEO). Koordinaadid L-Est'97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis. Mõõdistuse ajal lumekatte paksus 10 cm. Gaasi-ja sidetrass peale kantud Maa-ameti kitsenduste rakenduselt.

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Lombi külas ca 5,6 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 1 km kaugusele, kus on tagatud perede esmavajadused ja mitmesugused võimalused igapäevaelu rikastavateks tegevusteks. Lähim kauplus, kool, lasteaed ja spordihoone asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 3,0-3,2 km kaugusel. Lisaks asuvad Kõrveküla alevikus raamatukogu ja tankla. Lähim bussipeatus (Härma) asub planeeringualast lõunasuunas ca 1,9 kilomeetri kaugusel.

Planeeringualast kagusuunas asub hoonestatud elamumaa sihtotstarbega maaüksus (14330 m²) ning kirdesuunas asub talukompleksiga maatulundusmaa maaüksus (2,89 ha). Ülejäänud kontaktvööndis asuvad maaüksused on maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused, kus on valdavalt haritav maa.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad hooned on kahekorruselised (1+katusekorrus) viilkatusega elamud ja ühe- kuni kahekorruselised viilkatusega abihooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud puitlaudist, katusematerjaliks on plekk ja eterniit.

Planeeringuga kavandatakse luua arhitektuurselt kvaliteetne ja esinduslik eluhoonete kompleks, mis sobiks ümbritsevasse maalisse piirkonda. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maastikstruktuuri säilitamise põhimõtetega ning planeeringualaga piirnevate talukohtade privaatsusootuse säilimisega. Planeeritud elamumaa krundid on kooskõlas piirkonnale omase õuema suurusega ja kavandatav haakub juba lähipiirkonnas olemasolevate elamumaade üldasetuse põhimõtetega.

4. Olemasoleva olukorra analüüs

Adami maaüksusel puudub olemasolev hoonestus. Kõrghaljastuse moodustab maaüksuse põhja- ja lõunapiiril kasvav puistu, ülejäänud ala on põllu- ja heinamaa.

Juurdepäas Adami maaüksusele on kahesuunalise liiklusega Adami teelt. Kruusakattega sõidutee on 2,4 kuni 3,0 meetri laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad. Planeeringuala külgneb kirdest kahesuunalise liiklusega Kuusiku teega.

Kruusakattega tee on 3,0 meetri laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

Maapind planeeringualal langeb põhjast lõuna suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 67.94 (põhjaosa) ja 64.48 meetrit (ala edelanurk).

Läbi Adami maaüksuse edelaosa kulgevad gaasitoru ja sidekaabel ning läbi kagunurga kulgeb madalpinge elektriõhuliin. Adami maaüksusel puuduvad liitumised tehnovõrkudega.

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.
- Sidekaabli kaitsevöönd, mille ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 m.
- Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus D-kategooria gaasipaigaldise nimiläbimõõduga ≥ 200 mm ja < 500 mm torustiku korral mõlemal pool gaasitorustikku on torustiku keskjoonest 5 meetrit.

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb Adami maaüksus alal, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ja hoonete siseõhus võib olla radoonisisaldus kõrge.

Planeeringuala piirneb kirdest Kuusiku tee maaüksusega, idast Tiigikuusiku maaüksusega, lõunast Kuusiku, Kuusikumetsa ja Kuusikunõlva maaüksustega ning loodest Adami tee maaüksusega.

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

5. Planeerimisettepanek

5.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Kokku on detailplaneeringuga kavandatud 7 uut krunti- neli üksikelamu maa (EP), üks vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV, puurkaevu tarbeks) ja kaks tee ja tänava maa (LT) krunti (Adami ja Kuuse tee laiendamiseks). Planeeritud kruntide piirid on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis 1 (lk 6) ning joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

Krundi POS nr	Planeeringu- eelne maaksustus	Planeeringu- järgne maakasutus/ planeeritud sihtotstarve	Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- järgne pindala	Avalikku kasutusse planeeritud maa-alad
POS 1	M 100%	E 100% (EP 100%)	18713 m ²	4145 m ²	-
POS 2		E 100% (EP 100%)		4488 m ²	-
POS 3		E 100% (EP 100%)		3021 m ²	-
POS 4		E 100% (EP 100%)		4000 m ²	-
POS 5		T 100% (OV 100%)		461 m ²	-
POS 6		L 100% (LT 100%)		1265 m ²	Plan. avalikult kasutatav tee
POS 7		L 100% (LT 100%)		1335 m ²	Plan. avalikult kasutatav tee

5.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide 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*.

Kruntidele POS 1 kuni POS 4 on lubatud ehitada 1 üksikelamu ja 2 abihoonet. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib üksikelamu krundile (igale krundile) 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 kuni **POS 4** kruntide ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

Krundi **POS 5** ehitise lubatud kasutamise otstarve on:

- 22228 puurkaev.

5.3. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.
- Hoonete arhitektuurne lahendus peab kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi.
- Ühele krundile ehitatavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Erinevate hoonete juures tuleb kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust. Hoonete värvilahenduses eelistada looduslähedasi ja vähedomineerivaid toone.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid, katmata 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

<i>Hoone lubatud korruselisus</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega.</i>
<i>Lubatud katusekalde vahemik</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega.</i>
<i>Katuseharja kulgemise suund</i>	Elamu paralleelselt või risti külgnevate teede kulgemise suunaga. Abihoonete katusehari võib olla elamuga paralleelselt või risti.
<i>Katuse tüüp</i>	Viilkatus, lisamahul lubatud ka madalkatus.
<i>Katusekatte lubatud materjalid</i>	Katuseplekk või –kivi, sindel jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal.
<i>Katusekatte värvid</i>	Must, tumehall, pruun või roheline.
<i>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</i>	Puit, kivi, krohv, klaas, betoon (ka kombineeritult) vm kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal.
<i>Kohustuslik ehitusjoon</i>	Puudub.
<i>±0,00 sidumine</i>	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast, keldrikorrusega hoonel kuni 80 cm maapinnast.

5.4. Kruntide hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on üldprintsiihis mitteehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud, kuid võimaluse korral on parema ruumikasutamise eesmärgil lubatud naaberkrundi omaniku kirjalikul nõusolekul kavandada abihooneid krundipiirile lähemale kui 4 m. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla, tehnovõrkude ja haljastuse kavandamine.

Planeeritud hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida projekteerimise käigus hoonete kuju ja konfiguratsiooni. Hoonete asukoha valikul tuleb arvestada tuleohutuskujade, tehnovõrkude kaitsevööndite ja kujadega.

Kruntidele POS 1 kuni POS 4 on lubatud ehitada lisaks ehitusõiguses toodud hoonetele kaks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ning kuni 5 m kõrgusega väikeehitist (nt kasvuhoone, grillmaja jms) hoonestusalasse või väljapoole hoonestusala arvestades tuleohutuskujasid. Väljapoole hoonestusala on üldprintsiihis hoonete püstitamine keelatud, kuid võimaluse korral on parema ruumikasutamise eesmärgil lubatud naaberkrundi omaniku kirjalikul nõusolekul kavandada kuni 20 m² hooneid krundipiirile lähemale kui 4 m. Antud tingimus ei kehti teepoolsete krundipiiride suhtes, hoonestusalast krundi esipiiri suunas ei ole lubatud kuni 20 m² hoonete ehitamine. Kuni 20 m² hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega. Ehitiste paigutus kruntidel peab olema selline, et see ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

5.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga on ette nähtud Adami ja Kuusiku teede koridoride laiendamine 10,0 meetri laiuseks. Kuna olemasolev sõidutee on vaid 2,5 kuni 3,0 m lai, siis on ette nähtud planeeringuala ulatuses kruusakattega sõidutee laiendamine 5,0 m laiuseks. Tee laienduse käigus on ette nähtud korrigeerida sõidutee piirjooni (teehooldustööde läbiviimise tagamiseks) ja vaadata üle juurdepääsutee koridori sademeveelahendus. Sõidutee täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Krundid POS 6 ja POS 7 on planeeritud tee ja tänava maa (transpordimaa) sihtotstarbega kruntideks ja kavandatud avalikku kasutusse jäävate aladena, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub seadusandluses sätestatud korra alusel.

Kalja-Lombi teelt kuni planeeringualani kulgev ca 4 m laiune kruusakattega Adami tee lõik jääb planeeringualast välja. Planeeringuga on ette nähtud antud ca 100 m teelõigu laiendamine 5 m kruusateeks, selleks on planeeritud avalikult kasutatava tee krunt POS 8 pindalaga 168 m² (vt ka seletuskiri pkt 5.9.10). POS 6 ja POS 8 on lubatud liita üheks katastriüksuseks, samuti on lubatud liita POS 7 ja Kuusiku tee.

5 m laiune sõidutee on piisav teenindamiseks ära planeeritavad krundid ja olemasolevad kinnistud. Ehitusaegne transport on ajutine ja püsivat raskeliiklust antud teele ei kavandata. **Ehitamise käigus rikutud teesad tuleb taastada esimesel võimalusel. Ehituse perioodil peab olema tagatud elanikele läbipääs.**

Kruntidele POS 1, POS 2 ja POS 5 on planeeritud juurdepääs Kuusiku teelt. Kruntidele POS 3 ja POS 4 on planeeritud juurdepääs Adami teelt. Krundidel on joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt. Planeeringuala kinnistute minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismormidele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Sõidusuunad ja juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

5.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- **Kruntidel peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 50% krundi pindalast.**
- **Kruntide kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnoorkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnoörgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Piirete rajamisel kruntidele POS 1 kuni POS 4 tuleb arvestada järgnevaga:

- Arvestades planeeritud kruntide suurusi on soovitav piirdeaiaga piirata ka vaid hooneid ümbritsev õueala. Kruntide piiridele piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid kruntide piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).
- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- **Teepoolsele krundi piirile on lubatud rajada 1,2 m kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev piire.**
- **Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud võrkaed- või võrkaed (sh võrkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega 1,2 m kuni 1,6 m maapinnast.** Tagatud peab olema, et **uue heki rajamisel selle kõrgus ei ületaks 3,0 m.**

- Krunti võib piirata ka ainult hekiga.

5.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt juurdepääsuteedel ja hoonete ümbruses, et oleks tagatud sademevee äravool. Samuti on lubatud maapinna tõstmine keldri vms ehitise rajamisel. Planeeritud krundi vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada koostöös naaberkinnistute omanikega, vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda.

5.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. 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.

5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena.

5.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Kruntide POS 1 kuni POS 4 veevarustus on lahendatud krundile POS 5 planeeritud puurkaevu baasil. Igale krundile oma joogiveekaevu rajamine ei ole lubatud. Puurkaevu projekteerimisel ja väljaehitamisel tuleb tagada lisaks detailplaneeringuala kruntidele täiendav veevarustuse võimsus Adami (kü tunnus 79403:002:0041) kinnistu jagamisel perspektiivselt tekkiva 4 elamukrundi jaoks. Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine on 0,4 m³/d krundi kohta ehk kokku koos perspektiivse 4 kinnistuga 3,2 m³/d.

Naaberkinnistu (kü 79403:002:0985) on teada andnud, et nende kinnistul asuva puurkaevuga on aegajalt veevarustuse probleemid tekkinud. Planeeringualale uue puurkaevu ehitusega ei tohi kaasneda negatiivsed mõjud olemasolevale Kuusiku kinnistu puurkaevule.

Vastavalt Veeseaduse § 154 lg 3 on puurkaevu hooldusala 10 m kui vett võetakse alla kümme kuupmeetri ööpäevas. Veeseaduse § 127 lg 1 alusel heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit hooldusala välispiirist. Planeeritud puurkaevu ja planeeritud imbsüsteemide omavaheline kaugus vastab Veeseaduse § 127 lg 1 nõutule.

Tuletõrjervee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Tuletõrje veevarustuse lahendamiseks on planeeritud krundile POS 5 sõidutee äärde maa-alune tuletõrje veemahuti mahutavusega 30 m³. Tuletõrje veemahuti tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt kehtivale seadusandlusele.

5.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kruntide POS 1 kuni POS 4 reovesi on ette nähtud juhtida kruntidele planeeritud pealt kinnistesse omapuhastitesse koos imbsüsteemiga (alus Veeseadus § 124 ja Keskkonnaministri 08.11.2019 a määrus nr 61 § 8 punkt 4). Omapuhasti asemel on lubatud krundi reovesi juhtida ka reoveekogumismahutisse.

Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* on esitatud omapuhasti ja imbsüsteemi orienteeruvad asukohad, mida on lubatud edasise projekteerimise käigus täpsustada. Projekteerimisel tuleb tagada Veeseaduse § 127 lg 1-s nõutud puurkaevu ja imbsüsteemi omavaheline vahekaugus. Iga krundi reoveekanaliseerimisüsteemi sh omapuhasti täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Reovee puhastamine toimub vastavalt seadusandlusele ja projektile. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 31 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanaliseerimise kuja täpsustatud ulatus“ § 5 on omapuhasti kuja vähemalt 10 meetrit (v.a. septiku korral), septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 meetrit. Veeseaduse § 134 lg 1 alusel on kanaliseerimise kuja kanaliseerimise, välja arvatud torustik, kõige väiksem lubatud kaugus elamust.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,4 m³/d ühe krundi kohta.

Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. POS 7 lõunapiirile, POS 2 idapiirile ja POS 1, POS 2 ja POS 4 lõunapiirile on planeeritud kuivenduskraav, et takistada planeeringualt kevadise ja sügise liigvee voolamist naaberkinnistutele. Planeeritud kraav on ette nähtud siduda eesvooluga ja olemasoleva kraavitusega (vt joonis 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*). Adami tee laienduse ehitusel (planeeringuala idaosas kurvi kohal) teostada vertikaalplaneerimine selliselt, et vesi ei jookseks piki teed Kuusiku kinnistule vaid valguks teeäärsesse kraavi või nõvasse. Planeeringu realiseerimisega ei tohi kaasneda naaberkinnistutele täiendavaid liigvee probleeme. Liigvee paremaks imbumiseks on soovitatav kasutada nt killustikpõhjalist kraavi,

sademevee täpne lahendus (sh sademeveekraavi sügavus, kalded jms) antakse edasise projekteerimise käigus. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Vt ka seletuskiri pkt 5.7.

5.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 378510.

Detailplaneeringu objektide elektrivarustus on tagatud Kriisaoru 15/0,4 kV alajaama fiidri F-2 baasil. Nimetatud olemasolevast alajaamast on ette nähtud planeeritud kruntidele 0,4 kV maakaabelliinid, elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilp. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele teealasse.

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.

Krundisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

5.9.4. Soojavarustus

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid (katuse või fassaadi tasapinnas, maapinnal kõrgusega kuni 2,0 m). Maaküttelahenduste valikul, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

5.9.5. Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

5.9.6. 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 märkamatuks.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasemeid. Tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületataks 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 paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus majade siseõhus kõrge. Selgitamiseks pinnase radoonisisaldust teostada projekteerimise käigus pinnase radoonisisalduse mõõtmine, et täpsustada radooniohtu. Kõrgendatud radoonitaseme korral tuleb hoonete projekteerimisel kasutusele võtta õhu radoonisisaldust vähendavad meetmed. Tagada tuleb ruumides Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase. Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS-s 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

Heitvesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 127 ja §-s 127 nõuetele. Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

5.9.7. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks võrguettevõtjate kasuks. Servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele Servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada servituut:

- Läbi POS 1 krundi idanurga kulgevale olemasolevale madalpinge elektriõhuliinile tehnoõrguvaldaja kasuks.
- Krundi POS 5 kirdenurka planeeritud tuletõrje veemahutile ja veetorule kruntide POS 1 kuni POS 4 kasuks.

- Läbi POS 4 krundi edelaosa kulgevale gaasitorule ja sidekaablile tehnovõrguvaldajate kasuks.
- Krundil POS 5 paiknevale puurkaevule ja veetorule Adami maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0041) kasuks.
- POS 1 kinnistule planeeritud sademeveekraavile veejuhtimisservituut POS 7 kinnistu kasuks.
- POS 2 kinnistule planeeritud sademeveekraavile veejuhtimisservituut POS 7, POS 1 ja POS 4 kinnistu kasuks.
- Üle Kuusikumetsa kinnistu planeeritud sademeveekraavile POS 7, POS 1, POS 2 ja POS 4 kasuks.
- Üle Kuusikunõlva kinnistu planeeritud sademeveekraavile POS 7, POS 1, POS 2 ja POS 4 kasuks.

5.9.8. 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;
- kinnistuiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

5.9.9. 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.

5.9.10. Tingimused planeeringu elluviimiseks

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

- Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustust avalikult kasutatava tee 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.
- Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine ja teelaienduste (nii planeeringuala sisese kui planeeringuala välise) väljaehitamine. Planeeringualast välja jääva 100 m teelõigu laiendamiseks 5 m kruusateeks eraldatakse Adami maaüksusest (kü tunnus 79403:002:0039) avalikult kasutatava tee krunt POS 8 pindalaga 168 m². Teelaienduste väljaehitamine ja kruntide POS 6, POS 7 ja POS 8 Tartu vallale võõrandamine on ehituslubade väljastamise eelduseks. Teelaienduse väljaehitamine (nii planeeringuala sisese kui planeeringuala välise) või vastavate kulude kandmine on huvitatud isiku kohustus.
- Enne hoonete ehitusloa väljastamist peab olema rajatud nii planeeringuala sisene kui planeeringuala väline sademeveekraav. Sademeveekraavide ehitus teostada teelaienduse ehitusega samaaegselt. Sademeveekraavide väljaehitamine (nii planeeringuala sisese kui välise sademeveekraav) on huvitatud isiku kohustus.
- Puurkaevu projekteerimisel ja väljaehitamisel tuleb tagada lisaks detailplaneeringuala kruntidele täiendav veevarustuse võimsus Adami (kü tunnus 79403:002:0041) kinnistu jagamisel perspektiivselt tekkiva 4 elamukrundi jaoks. Puurkaevu ja veetoru servituut Adami (kü tunnus 79403:002:0041) kinnistu kasuks on vajalik seada peale kruntide moodustamist ja enne ehituslubade taotlemist. Puurkaevu rajamisega seoses katab kõik kulud planeeringust huvitatud isik, Dexton Consult OÜ.
- Enne ei väljastata planeeritud hoonetele kasutuslubasid kuni on vastavalt detailplaneeringule ehitatud POS 6 ja POS 7 krundile tehnovõrgud ning krundile POS 5 puurkaev koos seonduvate rajatistega ja väljastatud vastavad kasutusload. POS 6 ja POS 7 krundi tehnovõrkude rajamine või vastavate kulude kandmine on huvitatud isiku kohustus. Planeeritud tehnovõrkude väljaehitamine võib toimuda samaaegselt hoonete ehitamisega.
- Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehituslooga ehitusprojekti alusel koos kinnistuse sisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.

- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.
- 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:

- **Elektrilevi OÜ**, Marge Kasenurm 09.11.2021 projekti kooskõlastus nr 0217292476: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, nõunik Margo Lempu 01.12.2021 Kooskõlastus nr K-ML/55: digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).
- **Adami maaüksuse** (kü tunnus 79403:002:0041) **omaniku Kristin Tõrva** tee laienduse kooskõlastus 14.12.2022: paber kandjal kiri (vt planeeringu lisad).
- **Kuusikunõlva ja Kuusikumetsa omaniku Enn Kartsepa** kuivenduskraavi rajamise kooskõlastus 10.02.2023: paber kandjal kiri (vt planeeringu lisad).