

Tartu vald, Tila küla

KÄÄNU TN 14, 16, 18, 20, 22, 24 JA KANGROSERVA MAAÜKSUSE NING LÄHIALA DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI JA JOONISED



Planeeringust huvitatud isik: Expowill OÜ

Koostaja: Plaan OÜ

Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	4
1.1.	Planeeringust huvitatud isik.....	4
1.2.	Planeeringu koostaja.....	4
1.3.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringuala kohta.....	4
1.4.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	5
1.5.	Geodeetiline alusplaan.....	5
2.	Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed.....	6
3.	Olemasoleva olukorra analüüs.....	7
4.	Planeerimisettepanek.....	9
4.1.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	9
4.2.	Krundi ehitusõigus.....	10
4.3.	Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	11
4.4.	Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	13
4.5.	Liikluskorralduse põhimõtted.....	13
4.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	14
4.7.	Ehitistevahelised kujad.....	15
4.8.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	15
4.8.1.	Veevarustus, sh tuletõrjevesi.....	15
4.8.2.	Reoveekanaliseerimine.....	16
4.8.3.	Sademevesi.....	16
4.8.4.	Elektrivarustus, sh välisvalgustus.....	17
4.8.5.	Soojavarustus.....	17
4.8.6.	Sidevarustus.....	17
4.9.	Keskkonningimuste seadmine.....	17
4.10.	Servituutide vajaduse määramine.....	18
4.11.	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	18
4.12.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	18
4.13.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	19
4.14.	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	19
5.	Kooskõlastused ja koostöö.....	20

Graafiline osa

Leht 1 "Situatsiooniskeem" M 1:10 000

Leht 2 "Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed" M 1:2000

Leht 3 "Olemasolev olukord" M 1:1000

Leht 4 "Põhijoonis" M 1:1000

Leht 5 „Tehnovõrgud“ M 1:1000

Leht 6 „Illustreeriv joonis“

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringust huvitatud isik

Expowill OÜ

Aadress: Võru tn 55F, Tartu

Reg nr: 11348746

Esindaja: Marti Nurmene

1.2. Planeeringu koostaja

Plaan OÜ

Aadress: Tamme pst 111, Tartu 50415.

Reg nr: 12199722.

Maastikuarhitekt: Tiina Kuusepuu (Maastikuarhitektuuri MSc, diplomi nr: MB 002238).

1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Detailplaneering on algatatud Expowill OÜ ettepanekul Tartu Vallavalitsuse 15.04.2021. a. korraldusega nr 334.

Planeeringu eesmärgiks on muuta hetkel kehtivaid detailplaneeringuid suurendades olemasolevaid Käänu tänava elamumaa kruntide pindalasisid ning planeerida Kangroserva maaüksusele lisaks kolm elamumaa krunti. Oluliseks eesmärgiks on planeerida Käänu tänavalt Helmika tn 3 maaüksusele juurdepääs. Planeeritavatele elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigused üksikelmute ning abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Planeeringuala pindala on ca 1,5 ha. Andmed planeeringualal asuva krundi kohta on toodud tabelis 1.

te

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuvate kruntide kohta.

Aadress	Pindala	Sihtotstarve
Tartu vald, Tila küla Käänu tn 14 (katastritunnus 79403:002:1119)	1296 m ²	elamumaa 100%
Tartu vald, Tila küla Käänu tn 16 (katastritunnus 79403:002:1120)	1172 m ²	elamumaa 100%

Tartu vald, Tila küla Käänu tn 18 (katastritunnus 79403:002:1121)	1288 m ²	elamumaa 100%
Tartu vald, Tila küla Käänu tn 20 (katastritunnus 79403:002:1122)	1301 m ²	elamumaa 100%
Tartu vald, Tila küla Käänu tn 22 (katastritunnus 79403:002:1123)	1305 m ²	elamumaa 100%
Tartu vald, Tila küla Käänu tn 24 (katastritunnus 79403:002:1124)	1297 m ²	elamumaa 100%
Tartu vald, Tila küla Kangroserva mü (katastritunnus 79403:002:1162)	7020 m ²	maatulundusmaa 100%

1.4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019-2031;
- Tartu valla üldplaneering;
- Jäätmehoolduseeskiri;
- Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 15.11.2006 otsusega nr 221)
- Tila külas asuva Väike-Söödi maaüksuse detailplaneeringu ja Tila külas asuva Kangro maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 28.02.2007 otsusega nr 25);
- Tila külas Käänu ja Kõrve tänavate kuivendus ehitusprojekti (Urmas Nugin OÜ, 2008).
- Tartu vallas Tila külas Marguse mü, Tagajüri mü ja Uusrähni mü teede ehituse põhiprojekt (OÜ Teede Laboratoorium, 2018).
- Tartu vallas Tila külas Kõrve, Kõrve põik, Käänu ja Pihlaka tänava veevarustuse ja kanalisatsiooni projekt (FIE Mark Taklai, 20018).
- Tartu vallas Tila külas Kõrve tänava piirkonna välisvalgustuse projekt (Nordest Ekspert OÜ, 20019).
- Tila küla Kõrve tänava sidetrasside projekt on (NVA lahendused OÜ, 2021).

1.5. Geodeetiline alusplaani

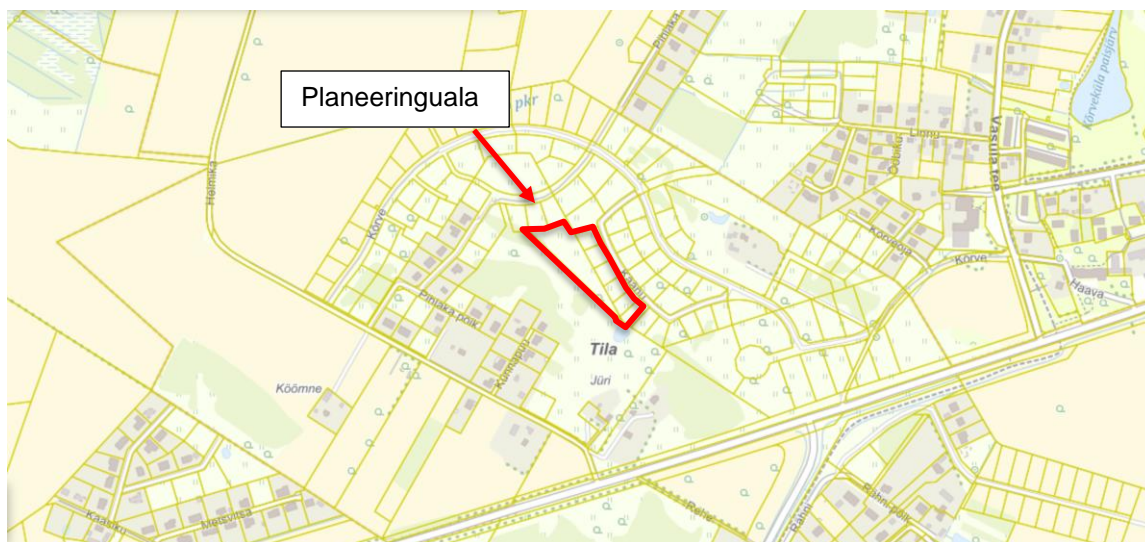
Planeeringu koostamisel on alusplaani kasutatud Kobras AS poolt veebruaris 2021 a. koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 2021-055). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000.

2. Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartu valla lõunaosas Tila külas ca 2,3 km kaugusel Tartu linna piirist. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud graafiliselt lehel 2 „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“

Planeeringualale juurdepääs on tagatud mööda varem planeeritud Käänu tänavat, mis ristub Kõrve tänavaga. Nimetatud tänavad ei ole planeeringu koostamise hetkeks välja ehitatud. Kõrve tänav ristub idasuunas riigiteega Kõrveküla - Lähte nr 22210 ja läänesuunas Allika-Muriküla teega, mis omakorda tagavad ühenduse Jõhvi-Tartu-Valga maanteega nr 3. Kõrve tänav tagab väljapääsu ka Pihlaka tänavale, mis saab esimeses etapis olema peamine ühendustee olemasoleva teedevõrguga. Planeeringuala lähiümbruses on kavandatud tihe teedevõrk (vt skeem 1. Asendiskeem). Jalakäijate liikumiseks on planeeritud tänavate äärde jalgteed. Kergliiklustee on kavandatud Kõrve tänav äärde, mis suundub Vasula teele (22210 Kõrveküla - Lähte tee L3) ja jätkub Kõrveküla - Tartu kergteena. Lähimad olemasolevad bussipeatused asuvad Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres Vasula tee ristmiku juures (ca 1 km kaugusel kagusuunas) ning Kaasiku ja Rehevärava tänav ristmiku juures (ca 2 km kaugusel edelasuunas). Lisaks on kehtiva Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringuga kavandatud bussipeatused Kõrve tänavale Kõrve tn 21 ja Käänu tn 28 krundi juurde (planeeringualast ca 160 m kaugusel kirdesuunas) ja Kõrve tn 5 ja Kõrve tn 10 kruntide juurde (planeeringualast ca 400 m kaugusel idasuunas).

Skeem 1. Asendiskeem.



Allikas: Maa-amet seisuga 28.04.2021.

Planeeringuala jääb kehtestatud Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu alale, mille raames on planeeritud ca 28,5 ha maa-alale äärelinnalik keskkond, kuhu on kavandatud nii üksikelamute-, paariselamute- ja ridaelamute kvartalid kui ka kolme korruseliste korruselamute kvartalid. Jõhvi-Tartu-Valga maantee äärde tee sanitaarkaitsevööndi ulatuses on kavandatud äri- ja tootismaad. Planeeritud hoonestusõigusi ei

ole veel realiseerima hakatud. Planeeringualast läänesuunda Väike-Söödi ja Kangro maaüksuse detailplaneeringuga on kavandatud samuti äärelinnalik keskkond üksikelamute rajamiseks. Pihlaka tänava, Pihlaka põik tänava ning Künnapuu tänava äärde on valdav osa planeeritud hoonestusõigus realiseeritud.

Planeeringuala piirneb läänest maatulundusmaaga ning idast transpordimaaga (Käänu tänav). Põhjasuunda jääb elamumaa, kuhu on kavandatud üksikelamud ja kuni kolme korruselised korterelamud, lõunasuunda üksikelamud. Kontaktvööndis üksikelamute kruntide pindalad jäävad valdavalt ca 1400-1600 m² piiresse ning korruselamumaal valdavalt ca 2500-2800 m² vahemikku.

Kontaktvööndi arhitektuur on väga eriilmeline. Leidub nii ühe kui ka kahe korruselisi üksikelamuid. mille juurde kuulub üldjuhul 1 abihoone.. Katusekalded jäävad valdavalt 15°-45° piiresse ning katuse harjad on paralleelselt teega/tänavatega. Välisviimistluses on kasutatud põhiliselt krohvi ja puitlaudist, lisaks fassaadikivi.

Planeeringuala läheduses on olemas vee-, kanalisatsiooni, side- ja elektriga liitumise võimalused. Käesolev detailplaneering korrigeerib kehtiva detailplaneeringuga kavandatud kruntide piire selliselt, et krundid tehakse suuremaks ning Kangroserva maaüksuse ulatuses jätkatakse elamumaa planeerimisega varem planeeritud põhimõtete alusel.

3. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringualal Käänu tn 14, 16, 18, 20, 22 ja 24 maaüksuste praegune maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, Kangroserva maaüksusel maatulundusmaa. Olemasolev olukord on toodud graafiliselt lehel 3 „Olemasolev olukord“ ning naabermaaüksuste pindalad ja sihtotstarbed tabelis 2.

Tabel 2. Naabermaaüksuste pindalad ja sihtotstarbed.

Address	Pindala	Sihtotstarve
Tartu vald, Tila küla Käänu tn 26 mü (katastritunnus 79403:002:1125)	2632 m ²	elamumaa 100%
Tartu vald, Tila küla Käänu tn 12 mü (katastritunnus 79403:002:1118)	1194 m ²	elamumaa 100%
Tartu vald, Tila küla Pihlaka tn 28 mü (katastritunnus 79403:002:1019)	1641 m ²	elamumaa 100%
Tartu vald, Tila küla Pihlaka tn 30 mü (katastritunnus 79403:002:1017)	1546 m ²	elamumaa 100%
Tartu vald, Tila küla Pihlaka tn 32 mü (katastritunnus 79403:002:1015)	1506 m ²	elamumaa 100%
Tartu vald, Tila küla Helmika tn 3 mü (katastritunnus 79403:002:1539)	58795 m ²	maatulundusmaa 100%

Tartu vald, Tila küla, Käänu tänav (katastritunnus 79403:002:1106)	5014 m ²	transpordimaa 100%
---	---------------------	--------------------

Planeeringuala on looduslik rohumaa, mis on hakkand võsastuma. Käänu tn 14 otsa ulatub Helmika tn 3 maaüksusel asuva tiigi serv, tiigi ümbrus on tugevalt liigniiske. Käänu tänava äärde ning planeeringuala kirdenurka on rajatud kraavid.

Juurdepääs Käänu tänava kruntidele on kavandatud varem planeeritud Käänu tänavalt, mis ei ole välja ehitatud. Tänavaa maa-alal on teostatud pinnase töid ning pinnas kuhjatud tee ääres olemasoleva kraavi äärde kuhjadesse. Kangroserva maaüksusele puudub juurdepääs.

Planeeringuala ei ole hoonestatud. Maa-alale ulatub maaparandusvõrk. Olemasolev olukord on toodud lehel 3 „Olemasolev olukord“.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualal moodustatakse 10 krunti – 9 elamumaa krunti (pos 1-9) ja 1 transpordimaa krunt (pos 10). Planeeritud transpordimaa krunt (pos 10) on kavandatud anda avalikku kasutusse. Kruntide asukohad ja pindalad on toodud graafiliselt lehel 4 „Põhijoonis“. Maakasutuse koondtabel on toodud tabelis 3.

Tabel 3 . Maakasutuse koondtabel.

Olemasolev olukord			Planeeritud olukord		
Aadress	Pindala, m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Pos. number	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala, m ²
Tartu vald Tila küla Käänu tn 24	1297	100% elamumaa	Pos 1	100% elamumaa	1297
Tartu vald Tila küla Käänu tn 22	1305	100% elamumaa	Pos 2	100% elamumaa	1200 (Käänu tn 22 krundist 924 m ² + Käänu tn 20 krundist 257 m ² + Kangroserva mü krundist 19 m ²)
Tartu vald Tila küla Käänu tn 20	1301	100% elamumaa			
Tartu vald Tila küla Kangroserva mü	7020	100% maatulundusmaa			
Tartu vald Tila küla Käänu tn 20	1301	100% elamumaa	Pos 3	100% elamumaa	1999 (Käänu tn 20 krundist 1039 m ² + Käänu tn 18 krundist 107 m ² + Kangroserva mü krundist 853m ²)
Tartu vald Tila küla Käänu tn 18	1288	100% elamumaa			
Tartu vald Tila küla Kangroserva mü	7020	100% maatulundusmaa			
Tartu vald Tila küla Käänu tn 18	1288	100% elamumaa	Pos 4	100% elamumaa	1663 (Käänu tn 18 krundist 1151 m ² + Kangroserva mü krundist 512m ²)
Tartu vald Tila küla Kangroserva mü	7020	100% maatulundusmaa			
Tartu vald Tila küla Käänu tn 18	1288	100% elamumaa	Pos 5	100% elamumaa	1409 (Käänu tn 18 krundist 30 m ² + Käänu tn 16 krundist 1172 m ² + Kangroserva
Tartu vald Tila küla Käänu tn 16	1172	100% elamumaa			

Tartu vald Tila küla Kangroserva mü	7020	100% maatulundusmaa			mü krundist 207m ²)
Tartu vald Tila küla Käänu tn 14	1296	100% elamumaa	Pos 6	100% elamumaa	1314 (Käänu tn 14 krundist 1296 m ² + Kangroserva mü krundist 18 m ²)
Tartu vald Tila küla Kangroserva mü	7020	100% maatulundusmaa			
Tartu vald Tila küla Kangroserva mü	7020	100% maatulundusmaa	Pos 7	100% elamumaa	1500 (Kangroserva mü krundist 1494 m ² + Käänu tn 20 krundist 5 m ² + Käänu tn 22 krundist 1 m ²)
			Pos 8	100% elamumaa	1612
			Pos 9	100% elamumaa	1545
Tartu vald Tila küla Käänu tn 22	1305	100% elamumaa	Pos 10	100% transpordimaa	1140 (Käänu tn 22 krundist 381 m ² + Kangroserva mü krundist 759 m ²)
Tartu vald Tila küla Kangroserva mü	7020	100% maatulundusmaa			

Planeeringuala lähiehitistes olemasolevate Käänu tänavate kruntide pindalad jäävad valdavalt ca 1200-1300 m² piirsesse (mõned krundid ka alla 1200 m² – Käänu tn 16 (olemasolev pindala 1172 m²), Käänu tn 12 (olemasolev pindala 1194 m²). Planeeringu lahendusega suurendatakse Käänu tänava ääres olemasolevate kruntide pindalaid Kangroserva kinnistu arvelt (uued pindalad jäävad positsioonidel 2-9 vahemikku 1200-2000 m²). Positsioonil 1 (Käänu tn 24) pindala ei muutu. Planeeringulahenduses on arvestatud varasema planeeringu põhimõttega, et krundid ei tuleks liiga kitsad (krundi minimaalne laius ca 30 m) ning hoonete põhimaht on võimalik paigutada Käänu tänava äärde.

4.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse ehitusõigused üksikelamute ning abihoonete ehitamiseks positsioonile 1-9. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala. Ehitusõigus on toodud tabelis 4.

Elamumaa kruntidele on lubatud 1 põhihoone ja 1 abihoone. Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala sisaldab nii põhihoone kui abihoone pindalade summat. Ehitusloakohustuslikke hooned ei ole kavandatud väljapoole hoonestusala.

Tabel 4. Ehitusõiguse tabel.

Pos nr	Pindala , m ²	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud kõrgus, m ja suurim maapealne korruselisus		Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, m ²	Hoonete suurim lubatud abs. Kõrgus (katusehari/ parapet), m
				Põhi- hoone	Abi- hoone		
Pos 1	1297	1 põhihoone, 1 abihoone	EP 100%	kuni 6/ kuni 1	kuni 4/ kuni 1	kuni 300	55.40
Pos 2	1200	1 põhihoone, 1 abihoone	EP 100%	kuni 6/ kuni 1	kuni 4/ kuni 1	kuni 300	56.00
Pos 3	1999	1 põhihoone, 1 abihoone	EP 100%	kuni 6/ kuni 1	kuni 4/ kuni 1	kuni 350	55.70
Pos 4	1663	1 põhihoone, 1 abihoone	EP 100%	kuni 6/ kuni 1	kuni 4/ kuni 1	kuni 300	55.40
Pos 5	1409	1 põhihoone, 1 abihoone	EP 100%	kuni 6/ kuni 1	kuni 4/ kuni 1	kuni 300	55.40
Pos 6	1314	1 põhihoone, 1 abihoone	EP 100%	kuni 6/ kuni 1	kuni 4/ kuni 1	kuni 300	55.40
Pos 7	1500	1 põhihoone, 1 abihoone	EP 100%	kuni 6/ kuni 1	kuni 4/ kuni 1	kuni 350	55.70
Pos 8	1612	1 põhihoone, 1 abihoone	EP 100%	kuni 6/ kuni 1	kuni 4/ kuni 1	kuni 350	55.40
Pos 9	1545	1 põhihoone, 1 abihoone	EP 100%	kuni 6/ kuni 1	kuni 4/ kuni 1	kuni 350	55.40
Pos 10	1140	-	LT 100%	-	-	-	49.00

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähised:

EP – üksikelamu maa,

LT – tee- ja tänava maa.

4.3. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Planeeritavate üksikelamute arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Põhihoone ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma. Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Põhihoone krundidel paigutatakse kohustuslikult tänavate poolsetele ehitusjoontele, mille tulemusena moodustuvad ühtsed kumerad hoonestusread Käänu tänava ääres. Kohustuslikul

ehitusjoonel peab paiknema hoone põhimahust vähemalt üks sein. Varikatused, trepid ja muud väiksemad mahud võivad ulatuda väiksemas mahus üle kohustusliku ehitusjoone tänava poole.

Kruntide maksimaalne ehitisalune pindala on 300 - 350 m² (vastavalt krundi suurusele). Mahtudele võib lisada varimüüre, varjualuseid ja katuseterasse.

Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti piirkonna arendajaga ja Tartu valla arhitektiga. Juhul kui hoonestaja projektis ettenähtud hoone välisilme ei sobi hoonestusreeglitega ega ole vastavuses lähiümbruse hoonetega, on õigus nõuda projekti mitte kinnitamist ja nõuda ümberprojekteerimist.

Pos 1-9 arhitektuurinõuded üksikelamutele:

- **Välisviimistluse materjalid:** betoon, krohv või fassaadikivi. Hoone on viimistletud põhiliselt ühe materjaliga ja ühe värviga. Akende vahel ja muudes fassaadi osades võib kasutada osaliselt puitu. Lubatud on toonid valgest hallini ning heledad pastelsed toonid. Keelatud katmata ümarpalk lahendused;
- **Lubatud korruselisus:** üksikelamutel 1 korrus, abihoonetel 1 korrus.
- **Katuse kalded ja katusetüüp:** planeeritud 0 - 10° lamekatus, kaldkatus, parapeti min kõrguseks soklist on 3,2 meetrit.
- **Katuseharja kulgemise suund:** paralleelselt või risti külgnevate tänavate kulgemise suunaga.
- **Katusekatte materjal ja värvid:** rullmaterjal kiltkivipuistel (helehall-hall), katusekivi või plekkmaterjal (hallid ja tumepruunid toonid).
- **Välisviimistluse materjalid:**
- **Kohustuslik ehitusjoon:** määratud positsioonile 1-6 Käänu tänava ääres (10 m tee krundipiirist). Ülejäänud positsioonidele 7-9 ei määrata.
- **+/- 0.00 sidumine:** planeeritud ca 49.00, täpne kõrgus lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Sokli kõrguseks täidetud maapinnast on 20 - 40 sentimeetrit.
- **Piirded:** on lubatud ehitatud kogu elamumaa krundi ulatuses. Lubatud on ainult läbipaistvad piirded, mida võib kombineerida hekiga. Piirete kõrgus kuni 1,2 m.
- **Minimaalne tulepüsivusklass:** TP3.

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu". Määruse alusel lubatud on järgmised otstarbed:

Pos 1-9 – üksikelamu (kood 11101), abihoone (kood 12744).

Pos 10 – tänavad (kood 21120).

Kogu planeeringuala ulatuses pos 1-10 on lubatud rajada torujuhtmeid, side- ja elektriliine.

4.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalad on seotud krundi piiridega ning toodud lehel 4 „Põhijoonis“. Graafilises osas on hoonestusalad näidatud kruntidel suuremad kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonete vahelise vähima lubatud kaugusega, milleks on 8 m. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine. Väljapoole hoonestusala ja krundipiirile lähemale kui 4 m on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud, va kuni 20 m² ehitisaluse pinnaga prügikastide hoiustamiseks mõeldud suletud ruum, jalgrataste parkimiseks varjualune, kasvahoone, kuur, suvemaja eeldusel, et on olemas naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek ja tagatud tuleohutusnõuded (antud tingimus ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes).

4.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualal Käänu tänava kruntidele juurdepääs on planeeritud Käänu tänavalt, mis käesolevaks hetkeks ei ole välja ehitatud. Teostatud on pinnase koorimist ning osaliselt on tee põhja täidetud. Puudub ka sujuv ühendustee olemasolevate maanteedega ja valla teedega. Kangroserva maaüksusele puudub konkreetne juurdepääs, ligi pääseb üle Käänu tänava kruntide või üle Helmika tn 3 loodusliku rohumaa.

Piirkonnas kehtestatud Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringualale on koostatud OÜ Teede Laboratoorium poolt 2018. a. teede ehituse põhiprojekt. Vastavalt projektile esimeses etapis on kavas rajada planeeringuala keskosas asuv Kõrve tänava osa ning väljapääs Pihlaka tänavale. Teise etapi raames on planeeritud välja ehitada Käänu tänav. Käänu tänava kruntidele on juurdepääs võimalik alles esimese etapi realiseerimist.

Ehitusprojekti kohaselt Käänu tänava teekatte laiuks on projekteeritud 4,6 m. (Tänava lääneserva on projekteeritud 1,25 m laiune haljasala riba, millele kehtiv detailplaneering näeb puuderivi rajamise kohustust ning omakorda haljasala eraldab projekteeritud 2,5 m laiust jalgteed. Tänava idaservas on ca 1 m laiune haljasala riba krundi ja sõidutee vahel. Kokku Käänu tänava tee maa-ala laius on 12 m. Tänava ääres asuvale kraavile on maha sõitude alla projekteeritud trüübid (PP Ø 450 mm). Käänu tänav ristub Kõrve tänavaga, mille äärde on projekteeritud ka kergliiklustee.

Planeeritud tänav on esimeses etapis kavandatud tupikteena, sest puudub täpne Helmika tn 3 maaüksuse arenduskava. Tänavat on võimalik hilisema planeerimise/projekteerimise käigus pikendada. Planeeritud tänava maa-ala on kavandatud 10 m, millest 5 m sõidutee ning 2,5 m haljasala riba mõlemale poole teed, kus ühel pool hakkab toimuma jalakäijate liikumine ning teisele poole on planeeritud nõva suunaga Käänu tänava ääres olemasolevasse kraavi. Planeeritud tänava teekatteks on asfalt. Maha sõidu alla tuleb rajada truup. Truubi täpsed mõõtmed määratakse koostatav ehitusliku projektiga.

Pereelamu krundile on lubatud 2-3 parkimiskohta (2 elanikku + 1 külaline). Parkimine tuleb lahendada krundisiselt. Täpne parkimislahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala on võsastuma hakkand looduslik rohumaa. Säilitamisele on planeeritud positsioonidel 3 - 4 ning pos 9 olemasolev mets, mis jääb planeeritud hoonestusalast välja. Ülejäänud võsa on väheväärtuslikud ning nende säilitamine on krundi omaniku otsustada. Planeeringualal seoses teede pinnase koorimisega on tekkinud mullavallid Käänu tänava äärde. Enne ehitustegevuse algus tuleb pinnas tasandada ning vallid ja mulla hunnikud likvideerida.

Täiendava krundisisese haljastuse võimalik asukoht on toodud graafilises osas. Käänu tänava äärde on soovitatav rajada madalam haljastus, et tulevikus haljastus ei hakka varjama idast hommikust päikest. Kõrgem haljastus on planeeritud pos 1 üksikelamu ja Käänu tn 26 rajatava korruselamu vahele kraavi äärde. Nii madal- kui kõrghaljastust võib istutada kogu krundi ulatuses, va. tehovõrkude kaitsevööndisse. Külgmisi piirdeid võib kombineerida hekiga. Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil peab olema minimaalselt 40% krundi pindalast (kõrghaljastuse osakaal minimaalselt 10%). Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on planeeritud puuderivi Käänu tänava äärde haljasala ribale.

Planeeringualal piirete kõrgus ei tohi ületada 1.2 meetrit ning tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvad. Külgmiste piiretena võib kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt ehitusprojektis esitatud lahendusele. Piirete kujundusele võidakse arendaja poolt püstitada erinõuded vastavalt miljootsoonidele. Läbipaistmatud plankaiad ei ole lubatud.

Prügikonteinerite asukohad määratakse igale krundile eraldi vastavalt konkreetsele ehitusprojektile.

Üldplaneeringu järgi tuleb 10% planeeritavast alast ette näha üldkasutatava maana Planeeringulahendus eraldi üldkasutatavat maad ette ei näe, sest Käänu tänava krundid on sisuliselt osa juba varem kehtestatud detailplaneeringust, mille kontseptsioon näeb ette suuremat üldkasutatavat maa-ala Pihlaka tn 21 maaüksusele, kuhu on kavandatud läbiv kergliiklustee, tiik ning erinevad mängu- ja spordi väljakud. Üldkasutatav maa jääb planeeringualast ca 300 m kaugusele.

Krundi vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sadevete äravool kraavidesse. Planeeritava tänava äärde on kavandatud nõva, mis suundub Käänu tänava ääres olemasolevasse kraavi. Vastavalt tänava ehituslikule projektile on Käänu tänava abs. kõrgus maapinnast projekteeritud planeeringuala ulatuses +/- 0.00=49.00 m. Ka kruntide vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada projekteeritud tänava kõrgusega ning üldjuhul planeeritud

kruntide maapinna kõrguseks on kavandatud vähemalt abs +/- 0.00=49.00 m. Elamu kruntide täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus anda hoone ehitusprojekti asendiplaanil. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine ja järsud üleminekud planeeritud kruntidel on keelatud. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lume sulamist ei juhitaks naaberkruntidele.

4.7. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 2017 aasta 13. märtsi määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike (tulemüür, tuletõkkesein) või muude abinõudega. Planeeritud uute hoonete vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3.

4.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritava alal ei ole liitumist ühegi tehnovõrguga. Alal asub drenaažisüsteem. Käänu tänava ääres ja Käänu tn 26 kinnistu lõunapiiril ning osaliselt Kangroserva mü põhjanurgas kulgeb kraav suunaga Murisoo peakraavi suunas. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on toodud lehel 5 „Tehnovõrgud“.

4.8.1. Veevarustus, sh tuletõrjevesi

Veevarustus Käänu tänavale on lahendatud FIE Mark Taklai poolt koostatava Tartu vallas Tila külas Kõrve, Kõrve põik, Käänu ja Pihlaka tänava veevarustuse ja kanalisatsiooni projektiga (töö nr 18-02).

Arvutusliku veetarbe aluseks on võetud keskmiseks leibkonna suuruseks 2,54 inimest. Arvutuslik veetarve on ca 23 m³ ööpäevas.

Planeeringualal veevarustus on lahendatud Käänu tänavale varem projekteeritud veetoru kaudu, mis on liidetud Tartu Veevärgi hallatava veetorustikuga Pihlaka tänaval ja veetorustikuga Vasula ja Kõrve tänava ristmiku juures.

Detailplaneeringus on veetorustikud ette nähtud planeeritavate teede ja planeeritava tänava maa-alale.

Tuletõrjevvevarustuse tagamiseks on kavandatud hüdrant Käänu tänavatele pos 2 ette. Planeeritud hüdrantide vooluhulk on 20l/s. Hüdrantide asukohad on toodud lehel 5 „Tehnovõrgud“.

4.8.2. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimisevarustus Käänu tänavale on lahendatud FIE Mark Taklai poolt koostatava Tartu vallas Tila külas Kõrve, Kõrve põik, Käänu ja Pihlaka tänava veevarustuse ja kanalisatsiooni projektiga (töö nr 18-02).

Arvutusliku reoveehulga aluseks on võetud keskmiseks leibkonna suuruseks 2,54 inimest. Arvutuslik reoveehulk on ca 23 m³ ööpäevas.

Reoveekanaliseerimisevarustus on lahendatud Käänu tänavale varem projekteeritud isevoolse reoveekanaliseerimistoru kaudu, mis kulgeb Pihlaka tänava otsas oleva pumplani ning sealt pumbatakse edasi Tartu Veevärgi reoveekanaliseerimisele.

Sademe- ja drenaaživete juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

4.8.3. Sademevesi

Käänu tänava sademevee lahenduseks on Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ koostanud 2008. a. Tila külas Käänu ja Kõrve tänavate kuivendus ehitusprojekti (töö nr IB 8/2008) ning FIE Mark Taklai on koostanud Tartu vallas Tila külas Kõrve, Kõrve põik, Käänu ja Pihlaka tänava veevarustuse ja kanalisatsiooni projekti (töö nr 18-02), mis sisaldab ka sademevee lahenduste osa.

Käänu tänava ääres olemasoleva kraavi eesvooluks on planeeringualast põhjasuunas asuv Murisoo peakraav. Planeeritud tänava äärde on kavandatud nõva, mis suubub Käänu tänava ääres olemasolevasse kraavi. Olemasolev kraav Käänu tänava ääres kulgeb osaliselt positsioonide 1-6 idapiiril ning positsiooni 8 kirdenurgas. Selles osas olemasolev kraav on planeeritud torusse (täpne lahendus anda projektiga). Elamumaa krundi piiresse jäävale kraavi/toru osale on vajalik seada isiklik kasutusõigus valdaja kasuks.

Planeeringualal asub olemasolev drenaažisüsteem. Drenaaži eesmärgiks on olnud põllumajanduslik kuivendus. Drenaažitorude asukoht graafilises osas on märgitud maaparanduskaartite alusel, mistõttu nende asukoht ei ole täpne. Planeeringualal hoonestusalade alla jääv drenaažitorustik on planeeritud likvideerida. Positsiooni 9 läbib drenaažikollektortoru, mis jääb planeeritava hoonestusala alla. Kollektortoru on planeeritud ümber tõsta positsioonile 9 ja 8 krundipiiri äärde. Olemasolevat drenaaži on võimalik ümber juhtida kraavidesse, vajadusel saab osa süsteemist säilitada ja osa likvideeritakse ehitustegevuse tõttu. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus arvestades, et ei tekiks liigvee kogunemist naaberkiinnistule ja planeeringualale jääks toimiv lahendus.

Pinnasesse sademevee juhtimisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 a. määrusest „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.

4.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ Tartu regioonilt (nr 37662).

Planeeringualale elektrivarustuse tagamine on võimalik "8778" 15/0,4 kV alajaama baasil. 2. Nimetatud olemasolevast alajaamast Käänu tänavale projekteeritakse 0,4 kV maakaabelliinid (projekt LR2031). Üksikelaanude elektrivarustuseks on kruntide piiridele planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud mitmekohalistena ning peavad tulevikus olema vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilpidele on kavandatud Käänu tänavalt varem planeeritud elektrimaakaablitest.

Käänu tänavale on koostatud Nordest Ekspert OÜ poolt Tartu vallas Tila külas Kõrve tänava piirkonna välisvalgustuse projekt (töö nr 2019.02.10 PR), mille järgi on Käänu tänavale haljasalale kavandatud tänavavalgustus ning tänava maa-alale välisvalgustuse toitekaablid. Kehtiva detailplaneeringu järgi tänavavalgustite kõrguseks on planeeritud 4-6 m. Planeeritud tänava ääres on kavandatud jätkata samasuguste valgustitega.

4.8.5. Soojavarustus

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, tahkeküte ja päikesepaneelid (põhihoonel). Maakütte planeerimisel tuleb arvestada OÜ Maves poolt 2020 koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega. Maakütte rajamine on lubatud kui projekt saab positiivse kooskõlastuse kohalikul omavalitsuselt. Lubatud ei ole kasutada märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvaid kütteallikaid nagu raskeõlid ja kivisüsi.

4.8.6. Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud Käänu tänavale varem projekteeritud sidetorustikust. Tila küla Kõrve tänava sidetrasside projekti on koostanud NVA lahendused OÜ (töö nr 2150).

Piirkonnas tuleb kasutada magistraalina 4-avalist multitoru või 100mm sidekanalit. Sidekaevudena kasutada KKS2 sidekaeve (teenindatavad). Sidekaevudest kinnistutele paigaldada vähemalt 50mm sidetoru.

4.9. Keskkonningimuste seadmine

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ega tegevusi.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlikele aktidele. Prügikonteinerite tarbeks tuleb rajada soovivalvalt varikatused. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda

vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete ära vedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate ettevõtete kaudu.

4.10. Servituutide vajaduse määramine

Servituudi vajaduse määramise ulatus on toodud lehel 5 „Tehnovõrgud“ ning kirjeldus tabelis 5.

Tabel 5. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valdav kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 1-6, Pos 8	Tehnovõrgu valdaja Tartu vald	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnistut läbivat kraavi, sadeveetoru.
Pos 9	Tehnovõrgu valdaja Tartu vald	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnistut läbivat dreanaažitoru.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;
- hoonete vaheline nähtavus, hea jälgitavus;
- korrashoid;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- korrashoid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Krundi valdajatel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

4.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis.

4.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik. Tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitajal hüvitada.

4.14. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehituslikud- ja tehnilised projektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Käesolev detailplaneering on aluseks uute hoonete ja teiste planeeringualasse jäävate ehitiste projekteerimiseks – ehitamiseks. 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.

Esimene tegevus – katastriüksusteks jagamine.

Teine tegevus- kogu ala taristu läbiprojekteerimine (tehnovõrgud ja teed) ja ehitusload tervikult kõikidele tehnovõrkudele ja teedele.

Kolmas tegevus – ehitusõiguse realiseerimine.

Enne ei väljastata hoonestusele kasutuslubasid, kui on välja ehitatud tänavad, tehnovõrgud (vee- ja reoveekanaliseerimine, sademevee ärajuhtimise süsteem, elekter, välisvalgustus, tagatud maaparandusvõrgu edasi toimimine naaberkinnistutel) ning rajatud tänavahaljastus. Arendaja võtab kohustuse Pihlaka tn 21 avaliku ruumi panustamisse (minimaalselt avaliku puhkeala vertikaalplaneerimise tööde teostamine ja kõrghaljastuse rajamine).

Tänavaga maa-ala on kavandatud avalikku kasutusse ja antakse üle vallale kui on valmis ehitatud ja kasutusload väljastatud (sh nii planeeritud tee kui tehnovõrgud). Kõikide avalike teede teekatteks on asfalt. Vald kohustub juba välja ehitatud teed tasuta üle võtma.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

5. Kooskõlastused ja koostöö

Tabel 6. Kooskõlastuste kokkuvõtte ametkondade ja asutustega

Asutus/aadress	Kuupäev	Koostöö tulemus	Koostöö tegija
Päästeamet Lõuna Päästkeskus, Jaama 207, Tartu	14.07.2021	Kooskõlastatud kirjaga nr 7.2-3.2/6029-3. Allikirjastatud digitaalselt.	Pjotr Vorobjov peainspektor Ohutusjärelvalve büroo Lõuna päästkeskus
AS Tartu Veevärk, Tähe 118, Tartu	06.08.2021	Üle vaadatud, nr 707. Märke üle vaatamise kohta asub tehnovõrkude joonisel.	Peeter Pindmaa As Tartu Veevärk arendusjuht
Telia Eesti AS, Endla 16, 15033 Tallinn	18.08.2021	Kooskõlastatud, kooskõlastuse nr 35462820. Allikirjastatud digitaalselt.	Kaino Ütt-Ütti Telia Eesti AS volitatud esindaja
Elektrilevi OÜ, Kadaka tee 63, 12915 Tallinn	23.08.2021	Kooskõlastatud tingimusel, tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Kooskõlastuse nr 7197619923. Allikirjastatud digitaalselt	Enn Truuts Elektrilevi OÜ volitatud esindaja

Tabel 7. Koostöö kokkuvõtte naabritega ja asjast huvitatud isikutega

Asutus/aadress	Kuupäev	Koostöö tulemus	Koostöö tegija
Naaberkiinnistute omanikud, asjast huvitatud isikud	12.07.2021	Koostöö tehtud kirjaga 12.07.2021 nr 7-1/15-5. Ettepanekuid ei esitatud.	Expowill OÜ Egle Ups Ly Lellep Rein Lellep Rasmus Raud Annika Malmre Ingrid Nagel OÜ Karuvaim Sinamor OÜ