

Raid Invest OÜ  
Tartu vald Tartumaa 60519  
Tel: +372 510 9000  
e-post: karin@raidinvest.ee

**Töö nr:** 117/21  
**Asukoht:** Tartu vald, Kõrveküla alevik

---

# **Kõrveküla alevikus asuva Kõrve põik 2a maaüksuse DETAILPLANEERING**

---

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

kutsetunnistus 163364

Huvitatud isik:

Kõrve Keskus OÜ

Tartu 2022

---

**SELETUSKIRI**

1	Planeeringu koostamise alus.....	3
2	Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta.....	3
3	Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	3
4	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	4
5.	Planeerimise lahendus.....	4
5.1	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2	Olemasoleva olukorra analüüs.....	6
5.3	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
5.4	Kruntide ehitusõigus.....	8
5.5	Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	8
5.6	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	9
5.7	Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....	10
5.8	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	11
5.9	Ehitistevahelised kujad.....	11
5.10	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	12
5.11	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	14
5.12	Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsezeemi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.....	15
5.13	Servituutide vajaduse määramine.....	15
5.14	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	16
5.15	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	16
5.16	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	17
5.17	Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused .....	17
6	Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused.....	18

**JOONISED**

<i>Situatsiooniskeem .....</i>	<i>19</i>
<i>Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed.....</i>	<i>20</i>
<i>Olemasolev olukord, M 1:500.....</i>	<i>21</i>
<i>Põhijoonis , M 1:500.....</i>	<i>22</i>
<i>Tehnovõrgud, M 1:500 .....</i>	<i>23</i>
<i>Planeeringulahendust illustreeriv joonis.....</i>	<i>24</i>

## 1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on planeeritava ala maaüksuse omanik-Kõrve Keskus OÜ. Planeeritaval alal kehtib detailplaneeringu koostamise ajal Tartu Vallavolikogu 15.11.2006.a otsusega nr 221 kehtestatud „Tila külas asuvate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneering“.

Tartu Vallavalitsuse 20.05.2021.a korraldusega nr 468 "Tila külas asuva Kõrve põik 2a maaüksuse detailplaneeringu algatamine" on Kõrve põik 2a maaüksusele algatatud detailplaneeringu koostamine ja kinnitatud lähteülesanne.

Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub nimetatud detailplaneering kattuvos osas kehtetuks. Riigihalduse ministri 27.06.2022 määrusega nr 30 kehtestati uued Tartu valla asustusüksuste lahkmejooned ning uued asustusüksused, mille tulemusel asub planeeringuala Kõrveküla aleviku alal.

## 2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Kõrve põik 2a maaüksuse jagamist elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigused üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 1,2 ha.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

Maaüksuse nimi- Kõrve põik 2a

KÜ tunnus- 79601:001:1759

Pindala -11540m<sup>2</sup>

Katastriüksuse sihtotstarve- 100% elamumaa.

## 3. Arvestamisele kuuluvad 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) Planeering on saadaval: [http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2006\\_10/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2006_10/).

Kehtestatud detailplaneeringu alusel koostatud tee ja tehovõrkude projektlahendused.

#### **4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.**

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Kobras AS poolt 2021.a juunis koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 2021-155). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000.

### **5. Planeerimise lahendus**

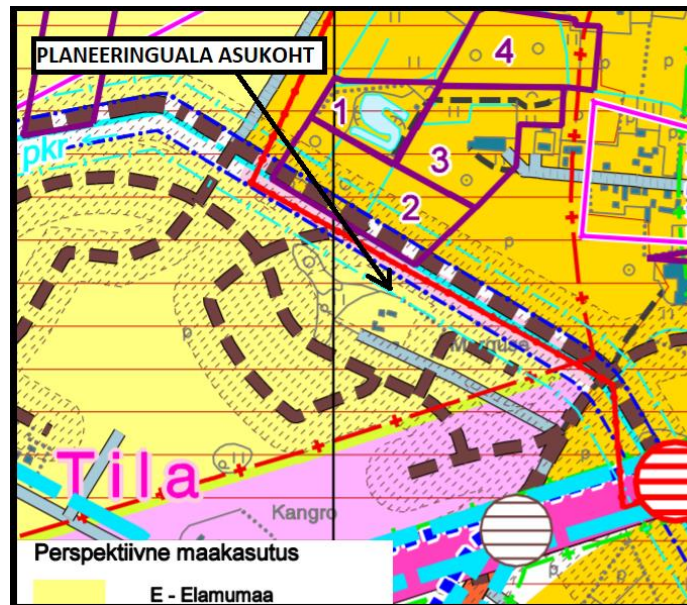
#### **5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Kõrveküla alevikus.

Detailplaneeringu alal on planeeritava tegevusega seotud asjakohaseks strateegiliseks planeerimisdokumendiks Tartu valla üldplaneering (vt skeem 1).

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad maaüksused elamumaa maakasutuse juhtfunktsiooniga aladel, mille all mõistetakse ühepere- ja ridaelamu ning paariselamu maad kompaktse hoonestusega aladel. Alale võib planeerida elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised

### Skeem 1. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringust.



Planeeritavast alas kirde suunas teisel pool peakraavi asuvad ühe ja kahe korruselised üksikelamud ja nende abihooned. Planeeringualast lõuna suunda jääval Kõrve põik 2 krundil asub talukompleks koos abihoonetega. Planeeringuala kagu ja loode suunal asuvad Kõrve põik L2 ja Käänu tänav L1 transpordimaad, mille kaudu saab ka planeeringuala juurdepääsu. Piirkond on tervikuna kiiresti arenev elamupiirkond. Planeeringuala ümbruses toimub aktiivne arendustegevus vastavalt Tartu Vallavolikogu 15.11.2006.a otsusega nr 221 kehtestatud „Tila külas asuvate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu“ lahendusele. Rajatakse teid ja tehnovõrke, on alustatud esimeste elamute ehitusega.

Lähim valla territooriumil asuv kauplus, kool, lasteaed, postkontor ja raamatukogu asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 1-1,3 km kaugusel. Tartu linna suunas jääb lähim kauplus Grossi Toidukaubad planeeringualast ca 1,3 km kaugusele.

Lähimad bussipeatused asuvad Kõrveküla A ja O kaupluse ees ning Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres. Planeeringuala ühendus jalgteede ja sõiduteede kaudu on kavandatud Käänu tee L1 ja Kõrve põik L2 kaudu Kõrve tänavale.

Kergliikluse ja sõiduteede ühendused lähimate olulisemate teeninduspunktidega on head.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

## 5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala on hoonestamata.

Planeeringualale ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest.

Kitsendused on järgmised:

- Kõrve põik 2a maaüksus (katastritunnus 79601:001:1759) piirneb kirdepoolsest küljest riigi poolt hooldatava Murisoo peakraaviga (kood 2104420020000/001), millele kehtib lähtuvalt maaparandusseaduse §48 eesvoolu kaitsevöönd.
- Põllumajandus-ja Toiduamet on 02.07.2021.a väljastanud tingimused Kõrve 2a detailplaneeringule. Nimetatud tingimustes on amet andnud seisukoha, et Kõrve põik 2a maaüksust läbiv dreanaažikollektor oli kuni 20.06.2021 maaparandussüsteemi ehitise Muri-Aidasoo (kood 2104420020070/002) eesvoolukollektor, mis lähtub Helmika tn 1 maaüksuselt (katastritunnus 79403:002:0310), läbib naabruses paiknevaid elamumaa sihtotstarbega krunte ning suubub Murisoo peakraavi. 29.06.2021 otsusega nr 6.1-5/306 luges PTA Muri-Aidasoo maaparandusehitise kasutusotstarbe Helmika tn 1 maaüksusel lõppenuks. Seega ei ole Kõrve põik 2a maaüksust läbiv kollektor alates 29.06.2021 enam maaparandussüsteemi ehitise eesvool ning planeerimisel ei ole vaja maaparanduse otstarbest tingituna seda kollektorit säilitada ega renoveerida.
- Kõrve põik 2a planeeringuala läbivad ka Kõrve põik 2 krunti teenindavad vee ja kanalisatsioonitorustikud, millele laienevad kaitsevööndid.

Planeeritav maa-ala on reljeefilt lauge, maapinna kõrguste erinevus varieerub ca 1,5 m ulatuses, langedes Murisoo peakraavi suunas.

Planeeringualal asub osaliselt maaparandussüsteemi dreanaažitorustike süsteem.

**Planeeringuala naabermaaüksuste andmed**
**Tabel 1**

Naabermaaüksuse aadress	Pindala	Sihtotstarve
Sookase	31290 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa
Linnupesa tn 12	2741 m <sup>2</sup>	elamumaa
Linnupesa tn 10a//10b	3049 m <sup>2</sup>	elamumaa
Kõrve põik 4	1574 m <sup>2</sup>	elamumaa
Kõrve põik L2	2237 m <sup>2</sup>	transpordimaa
Kõrve põik 2	19998 m <sup>2</sup>	elamumaa
Käänu tänav L1	1977 m <sup>2</sup>	transpordimaa

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

### 5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Käesolev detailplaneering näeb ette Kõrve põik 2a krundi jagamist. Jagamisel moodustatakse kuus elamukrunti ning üks transpordimaa.

**Maakasutuse koondtabelid**
**Tabel 2, 2.1**

Planeeringu eelne		
Krundi aadress	Pindala	Sihtotstarve
Kõrve põik 2a	11540 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%

Planeeringu järgne		
Pos nr	Pindala	Sihtotstarve
Pos 1	1520 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Pos 2	1502 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Pos 3	1501 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Pos 4	1500 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Pos 5	1500 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Pos 6	1500 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Pos 7	2516 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%

Katastriüksuste sihtotstarvete määramisel on lähtutud maakatastriseadusest.

Planeeritud kruntide pindalad on katastrimõõdistamise käigus lubatud täpsustada +/- 10m<sup>2</sup> tingimusel, et elamukruntide minimaalne pindala on 1500 m<sup>2</sup>.

## 5.4 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis.

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- krundi kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete suurim lubatud kõrgus;
- hoonete suurim lubatud ehitisealne pind.

Pos 1,2,3,4,5,6 hoonete lubatud kasutamise otstarve on kood 11101- üksikelamu,12744- elamu abihoone.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoonete võimalik asukoht kruntidel planeeritud hoonestusalades. See tähendab, et planeeritud hooneid (sh kuni 60 m<sup>2</sup> mitteehitusloa kohustuslikke hooneid) võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusala vastavalt kruntide ehitusõigusele. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, kuna kruntide hoonestusala on küllaltki piiratud ja puudub planeeringualaga ühtsel joonel kõrvuti asetsev hoonestus. Kohustusliku ehitusjooneta on planeeringuala hoonete kavandamisel võimalik kasutada huvitavamat arhitektuurset lahendust.

Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Jäätmete kogumise rajatiste paiknemine määratakse ehitusprojektiga.

Hoonete täpne kuju, suurus ja paigutus hoonestusala antakse projekteerimise käigus.

## 5.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoone) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades maaüksuste kitsendusi, parkimise ning haljastuse rajamise võimalusi ja kruntidele juurdepääsude võimalusi.



Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Väljapoole hoonestusala on lubatud 0-20m<sup>2</sup> suuruste rajatiste ja väikeehitiste (nt laste mängumaja, kasvuhoone jms) püstitamine, kui nende püstitamine krundi piiri äärde (lähemale kui 4m) on eelnevalt kirjalikult kooskõlastatud piirinaabriga. Nimetatud rajatiste ja väikeehitiste rajamine ei ole lubatud põhihoone tänavapoolsest fassaadist ettepoole tänava suunas ja peakraavi ehituskeeluvööndi alale.

Hoonestusalad on seotud mõõtkettidega krundi piiridest ning hoonestusala suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

## 5.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonetesse sissepääsude asukohti (sh sõidukitele) on võimalik muuta ja nihutada vastavalt hoonete arhitektuursele lahendusele ning hoonete kasutajatele mugavate kasutusvõimaluste loomiseks.

### Arhitektuurinõuded

**Tabel 3**

Pos nr	Pos 1-6	Pos 7
Lubatud korruselisus	üksikelamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus	
Katuse tüüp	kaldkatuse, lamekatuse	
Katuse kalde kulgemise suund	ei määrata	
Katuse kalle	0-10 kraadi	-
Katusekatte materjal/värvus	rullmaterjal, katuseplekk vms / tume (must, pruun, hall)	-
Välisviimistluse materjalid	puu, krohv, kivi, klaas, betoon (sh kombineeritud) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning katmata ümarpalk välisviimistlusena.	-
+/- 0.00	50-51.50 abs kõrgus/m	-
Kohustuslik ehitusjoon	ei määrata	-
Muud arhitektuurinõuded	hoonete arhitektuurne lahendus peab tagama kaasaegse ja kvaliteetse ning lähipiirkonna	-

	olemasolevate hoonetega kokkusobiva piirkonna kujunemise	
Piirdeaed	Piirdeaedade kõrgus kuni 1,2m. Tänavapoolsed piirDED peavad olema läbipaistvad. Külgmiste piiretena võib kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga	

Lubatud on projekteerimisel kasutada päikeseenergia (jms alternatiivkütteallikate) kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid, soojuspumbad vms sulandada arhitektuursesse terviklahendusse ning rajada nii, et need ei avaldaks mõju lähiteedel liikujatele ega lähimate elamute kasutamisele. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelide paigaldamine maapinnale – ei ole lubatud. Katusele paigaldamisel võivad need ulatuda kuni 1m üle detailplaneeringuga määratud ehitise suurima lubatud kõrguse. Soojuspumbad jms kütte- või jahutusseadmed seintel peavad olema varjestatud ega tohi põhjustada ülenormatiivset müra.

### **5.7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Sõidukite juurdepääs planeeringualale kavandatud Pos 7 transpordimaale on ette nähtud „Tila külas asuvate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneering“uga kavandatud Kõrve põik ja Käänu tänavalt.

Käesolev planeering annab Pos 7 transpordimaa tänava lahenduse põhimõttelisena planeeringu põhijoonisel ning täpne tänavaelementide lahendus antakse projekteerimisel.

Detailplaneering näitab vajalikud sõidukite ja kergliiklejate liikumissuunad.

Parkimine planeeringualal on lahendatud kruntide siseselt. Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Detailplaneeringuga kavandatud parkimiskohtade arv üksikelamu krundil on 3. Parkimiskohad võivad asuda garaažides, avaparklas või varjualustes.

Sõidusuunad, juurdepääsud planeeringuala kruntidele on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

## 5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Pärast hoonete ehitamist on vajalik kruntide korrapärane haljastamine.

Haljastatavate alade suurus peab moodustama vähemalt 40% krundist ning kõrghaljastuse osakaal peab moodustama vähemalt 10% krundist .

Elamukruntide piirile on lubatud istutada hekke kõrgusega kuni 1,5m.

Piirdeaedade ja haljastuse rajamisel tuleb tagada võimalused Murisoo peakraavi puhastamiseks-süvendamiseks kruntide tagaaedades. Piirdeaedu, hekke või kõrghaljastust ei tohi kraavist vähemalt 7 m kaugusele rajada ega istutada. Tuleb jätta vähemalt 7m laiune vaba ala kraavi hooldustöödeks.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks kavandada kaasaegsed suletavad kogumiskonteinerid.

### **Vertikaalplaneering.**

Detailplaneering näeb ette maapinna verikaalplaneeringu vähese muutmise elamukruntidel ja transpordimaadel. Täpne verikaalplaneerimise lahendus antakse projekteerimisel. Välistada tuleb sademevete juhtimine naaberkinnistutele. Elamukruntide maapinna kalle on kavandatud langusega Murisoo peakraavi suunas.

## 5.9 Ehitistevahelised kujud

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad olemasolevatest või planeeritud hoonetest kaugemal, kui 8m.

Minimaalseks tulepüsivusklassiks on üksikelamutel TP- 3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Tulepüsivusklass ja tuleohtusnõuded täpsustatakse projekteerimise käigus.

## 5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 5. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, seda täpsustatakse projekteerimise käigus. Kui projekteerimise alustamise ajaks muutuvad võrguvaldajate tehnilised tingimused kruntide liitumisvõimaluste osas, siis on lubatud võrguettevõtjatega koostöös planeeritud tehnovõrkude lahendusi muuta ja täpsustada.

### Veevarustus

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele 11.08.2021 nr INF/264 on planeeringuala vee- ja kanalisatsioonitorustike planeerimisel arvestatavateks töödeks:

- Tartu valla, Tila küla, Kõrve, Kõrve põik, Käänu ja Pihlaka tänavate veevarustuse ja kanalisatsiooni tööprojekt( FIE Mart Taklai, töö nr 18-02);
- Tartu valla, Tila küla, Kõrve, Kõrve põik, Käänu ja Pihlaka tänava ehitusjärgse teostusmõõdistus;

Planeeringualale kavandatud elamute veega varustamiseks tuleb:

- rajada Käänu tänav L1, Kõrve põik L1 ja L2 kinnistutele veeringtorustik. Veetorustik tuleb ringistada Kõrve tänav L5 - Käänu tänav L1 ristmikul, Kõrve põik L1 juures asuva ning Sookase kinnistul asuvate veetorustikega.

Igale detailplaneeringuala krundile on kavandatud eraldi veeühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust. Pos 2 krundi läbib Kõrve põik 2 krundi teenindav veetoru ja Kõrve tn 19 veetoru ühendatakse planeeringuala veetorustikuga.

Lokaalsed veevarustusesüsteemid on keelatud.

### Kanalisatsioon

Planeeringuala kruntide reovee eesvooluna on ette nähtud Kõrve tänav L5 – Käänu tänav L1 ristmikul asuv reoveetorustik De 250. Planeeritud on reoveetorustik alates eesvoolust Käänu tänav L1 kaudu planeeringuala tänavale. Igale elamukrundile on planeeritud eraldi ühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust. Pos 2 krundi läbib Kõrve põik 2 krundi teenindav kanalisatsioonitoru ja Kõrve tn 19 veetoru ühendatakse planeeringuala veetorustikuga.

Lokaalsed kanalisatsioonisüsteemid on keelatud

### **Sademevesi**

Sademevesi on kavandatud Pos 7 tänava maa-alalt suunata sademeveekanaliseerimise kaudu Murisoo peakraavi. Elamukruntide sademevesi juhitakse hoonetest eemale, immutatakse või lastakse imbuda maapinda.

Soovitav on projekteerimisel ette näha võimalus koguneva sademevee taaskasutamiseks hoone veevarustuses või haljastuses kastmisveena.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimise torustikku ja naaberkinnistutele on keelatud.

### **Dreanaž**

Vastavalt geodeetilisele alusplaanile asub planeeringualal dreanaažitorustik.

Detailplaneeringu alalt sajuvee ärajuhtimise lahenduse kavandamisel ja sajuvee suunamise vajadusel maaparandussüsteemi eesvoolu tuleb arvestada Maaparandusseaduse §53 „Maaparandussüsteemi lisavee juhtimine“ tingitud nõuetega.

Tagada tuleb lähialade olemasolevate dreanaažisüsteemide toimimine. Ehitiste projekteerimisel tuleb kavandada dreanaažitorustike likvideerimine ja vajadusel ümber juhtimine.

### **Elektrivarustus. Välisvalgustus.**

Planeeritud kruntide elektrienergiaga varustamine on vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 382881 planeeritud 8778 15/0,4kV alajaamast Kõrve tn 23a krundilt.

Ette on nähtud maakaablitega ühendused planeeritud elamukruntideni. Kruntide piiridele on ette nähtud 0,4 kV liitumiskilbid nende täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus.

Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Hoonete ja parklate välisvalgustus lahendatakse projekteerimise faasis. Pos 7 tänava äärde on kavandatud tänavavalgustus.

### **Soojavarustus**

Elamukruntidele kavandatud hoonete kütteks on lubatud kasutada kõiki kaasaegseid ja keskkonnasõbralikke alternatiivkütteallikaid nt soojuspumbad-, maaküte, päikesepaneelid vms.

Maakütte torustikke on lubatud paigaldada kogu krundi ulatuses. Keelatud on kõik jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Maakütte paigaldamisel tuleb arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega-

<http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Lisa/Maakyte/Maak%C3%BCte%20Tartu%20vallas%20august%202020.pdf>.

Maakütte paigaldamisel tuleb tagada võimalused Murisoo peakraavi puhastamiseks ja süvendamiseks. Maakütet on lubatud rajada kogu krundi ulatuses, seejuures on keelatud maakütte rajamine peakraavile lähemale, kui 7 m. Tuleb jätta vähemalt 7m laiune vaba ala kraavi hooldustöödeks.

### **Sidevarustus**

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 35842634 on planeeringuala sidevarustuseks vajalik tuua alates Kõrve põik L1 maa-ala sidetorustikust sidetoru planeeringualale, igasse eramajja viia mikrotoru. Hoonete sisevõrgud ehitada vähemalt CAT6 kaabliga. Täpne optilise kaabli lahendus selgitatakse peale sidekanalisatsiooni valmimist.

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel uute taotletavate tehniliste tingimuste alusel ja/või vastavate projektidega täpsustada ja muuta.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*), kaugemad ühendused on näidatud planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete seoste joonisel (*joonis 2*).

### **Tuletõrje veevarustus**

Planeeringualale lähimad tuletõrje hüdrandid on planeeringualast ca 50m kaugusel Kõrve ja Käänu tänavate ristmikul ning teiselt poolt ca 90 m kaugusel Kõrve ja Kõrve põik tänavate ristmikul. Planeeringuala transpordimaale on kavandatud 1 lisahüdrant.

## **5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib

positiivse mõjuna esile tuua senise kasutuseta seisnud maa-ala asendumine kaasaegse elukeskkonnaga ning koos sellega seonduva taristu väljaarendamisega.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele.

## **5.12 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.**

Planeeritaval maa-alal puuduvad kaitsealused üksikobjektid ja maa-alal ei ole kaitsereežiimi.

## **5.13 Servituutide vajaduse määramine**

Planeeringualale juurdepääsude tagamiseks on avalikuks kasutamiseks varem planeeritud Käänu tn L1 ja Kõrve põik L2. Tänavad on välja ehitamisel ja antakse Tartu vallale avalikuks kasutamiseks st avalik kasutus ja juurdepääs on tagatud seeläbi ka planeeringualale. Juhul, kui vastavat avalikku kasutust ei ole käesoleva planeeringu realiseerimise ajaks veel teostatud, tuleb juurdepääsude tagamiseks leppida kokku juurdepääsuservituutide seadmises ja servituudid seada enne planeeringuala kruntideks jagamist.

Planeeringualal olevad kitsendused säilivad kuni vastavat kitsendust põhjustava objekti likvideerimiseni ja kitsenduste kustutamiseni kinnistusraamatust.

Kõikidele uutele ehitatavatele tehnovõrkudele (sh väljaspool planeeringuala seni ehitamata kuid planeeringuala tehnovõrkude ühendamiseks vajalikele tehnovõrkudele) seatakse isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks. Isiklike kasutusõiguste täpne ala ja ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja

lahendus.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

#### **Elektripaigaldiste kaitsevööndid**

\*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

#### **Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid**

\*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

#### **Sidehitise kaitsevööndid**

\*Sidehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sidehitist on 1 m.

### **5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Projekteerimisel tuleb ette näha hoonesse sissepääsude valgustatus (soovitav on kasutada n-ö sooja valgust).

Ehitamisel ja hoonete korrashoidmisel kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoonete kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

### **5.15 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) asuvad planeeringualal seadusjärgsed kitsendused, mis on kajastatud ptk 5.2.

Kitsendust põhjustava objekti likvideerimisel (peamiselt tehnovõrkude ümbertõstmise või kasutusest välja langemise korral) vastavad kitsendused kustutatakse.



### 5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

### 5.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale.

Kummagi juurdepääsu väljaehitamise osas ei võta Tartu Vallavalitsus endale mingeid kohustusi. Käesoleva planeeringu kehtestamise eelduseks on notariaalse kokkuleppe sõlmimine juurdepääsutee väljaehitamise osas käesoleva planeeringu koostamisest huvitatud isiku ja Kõrve põik või Käänu tänava aluste kinnistute omanike vahel.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

*(Vastav leping käesoleva planeeringu realiseerimiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist)*

#### **Enne ehituslubade väljastamist tuleb:**

- seada vajadusel servituudid juurdepääsude tagamiseks;
- teostada planeeringukohane katastriüksuste moodustamine;
- sõlmida kokkulepe Pos 7 krundi tasuta üleandmiseks vallale; *(Kokkulepe Pos 7 transpordimaa välja ehitamiseks ja üle andmiseks vallale sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.)*
- sõlmida vajadusel isiklike kasutusõiguste seadmise lepingud planeeringuala läbivate ja planeeringuala teenindavate tehnovõrkude osas;

- maaparandussüsteemi eesvooluga (Murisoo peakraaviga) piirnevate kruntide Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5 ja Pos 6 ehitusloa taotlused (ehitusprojektid) tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga.

Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke. Ehituse ajal tuleb tagada tänavate puhastamine ehitusega kaasnevast porist ja liivast.

**Planeeritud elamute ehituslubade väljastamise eelduseks** on planeeritud rajatiste projektide koostamine ja rajatiste väljaehitamise garanteerimine hiljemalt hoone valmimise ajaks.

**Planeeringuala elamutele ei väljastata enne kasutuslubasid**, kui hooneid teenindavad rajatised (tehnovõrgud ja juurdepääsuteed) on välja ehitatud jt planeeringujärgsed tegevused ellu viidud ning saanud kasutusloa või kasutusteatised.

Pos 7 planeeritud tee on planeeritud avalikult kasutatavana ning see antakse pärast valmimist tasuta üle Tartu vallale.

Maaparandussüsteemi eesvooluga (Murisoo peakraaviga) piirnevate planeeritud kruntide Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5 ja Pos 6 tulevastel omanikel on kohustus tagada oma kinnistu piires eesvoolukraavi korrashoid ja toimimisvõime (MaaParS § 49).

## 6. Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskus	07.03.2022	M.Lempu	Lisade kaust	-
AS Tartu Veevärk	10.11.2021	P.Pindma	Lisade kaust	-
OÜ Elektrilevi	09.11.2021	M.Kasenuurm	Lisade kaust	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, jne..”
Telia Eesti AS	02.12.2021	K.Ütt-Ütti	Lisade kaust	-
Kõrve põik 2	31.01.2022	H.Rehk	Lisade kaust	-

		A.Rehk		
Käänu tänav L1 omanik	18.01.2022	M.Nurmine	Lisade kaust	-
Kõrve põik L2 omanik	23.12.2021	R.Popivnjak	Lisade kaust	-
Põllumajandus-ja toiduamet	04.03.2022	M.Rauert	Lisade kaustas	-