

---

**OÜ Trullus**

Reg. nr 14224192

Allika tee 9, Lombi küla, Tartu vald 60516

Tel. +372 5348 4495

triin@trullus.ee

**Töö nr DP-22-4**

## **SEEDRI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING**

*Objekti asukoht: **Tartu vald, Kõrveküla alevik***

*Planeeringu koostamise korraldaja: **Tartu Vallavalitsus***

*Detailplaneeringust huvitatud isik: **Malle Uibo***

*Planeeringu koostaja: **Triin Nurmsalu (BD 00 2562)***

TARTU 2023

## SISUKORD

<b>SELETUSKIRI</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Detailplaneeringu koostamise alus</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Planeerimisettepanek</b> .....	<b>4</b>
4.1. <i>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed</i> .....	4
4.2. <i>Olemasoleva olukorra analüüs</i> .....	5
4.3. <i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</i> .....	5
4.4. <i>Kruntide ehitusõigus</i> .....	5
4.5. <i>Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused</i> .....	6
4.6. <i>Kruntide hoonestusala määramine</i> .....	6
4.7. <i>Liikluskorralduse põhimõtted</i> .....	7
4.8. <i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted</i> .....	7
4.9. <i>Ehitistevahelised kujad</i> .....	7
4.10. <i>Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad</i> .....	8
4.9.1. <i>Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus</i> .....	8
4.9.2. <i>Reoveekanaliseerimine sh sademevesi</i> .....	8
4.9.4. <i>Elektrivarustus</i> .....	9
4.9.5. <i>Sidevarustus</i> .....	9
4.9.6. <i>Soojusvarustus</i> .....	9
4.11. <i>Keskkonnatingimuste seadmine</i> .....	10
4.12. <i>Servituutide vajaduse määramine</i> .....	10
4.13. <i>Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine</i> .....	10
4.14. <i>Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus</i> .....	11
4.15. <i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja</i> .....	11
4.16. <i>Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks</i> .....	11
<b>KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE</b> .....	<b>12</b>

# SELETUSKIRI

## 1. Detailplaneeringu koostamise alus

Kõrveküla alevikus asuva Seedri maaüksuse detailplaneering algatati Tartu Vallavalitsuse korraldusega 22. september 2022 nr 903: Kõrveküla alevikus asuva Seedri maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.

## 2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda Seedri kinnistu (katastritunnus 79403:002:0178) jagamist kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning ehitusõiguse määramist üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse planeeringuga lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on u 1,38 ha, mis hõlmab lisaks planeeritavale Kõrveküla alevikus asuvale Seedri kinnistule osa Muriküla tee kinnistust, millel paikneb juurdepääsutee.

Andmed planeeritava kinnistu kohta:

- Seedri, kü tunnus 79403:002:0178
- Pindala 12 685 m<sup>2</sup>
- maakasutuse sihtotstarve – 100% elamumaa

Lisaks jääb osaliselt planeeringualasse:

- Muriküla tee, kü tunnus 79601:001:0505
- Pindala 10 020 m<sup>2</sup>
- maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa

Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala tiheasustusega alal. Planeeritava maa-ala juhtotstarve on väikeelamu maa-ala, mille all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiama ja ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituvat muud elamuid teenindavat maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Seega planeeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

## 3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

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

- Tartu valla jäätmehoolduseeskiri;
- Tartu valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri;
- Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud:

- Maainsener OÜ poolt 2022. aasta augustis koostatud geodeetiline digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr GEO 6380.

## **4. Planeerimisettepanek**

### **4.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Kõrveküla alevikus ca 4 km kaugusel Tartu linna piirist. Planeeringualal on hea ühendus Tartu linnaga ja Kõrveküla aleviku keskusega. Planeeringuala on sobiv elamute ehitamiseks, kuna asub aleviku arenevas piirkonnas jäädes ca 1,3 km kaugusele aleviku keskusest (lasteaed, kool, spordihoone, raamatukogu, lähim bussipeatus), kus on tagatud perede esmavajadused ja mitmesugused võimalused igapäevaelu rikastavateks tegevusteks. Kõrveküla alevik on Tartu linnaga ühendatud korraliku katkematu kergliiklusteega, mis tagab lisaks ühistranspordile ja auto kasutamisele mugava ühenduse Tartu linnaga ka kergliiklejatele ning on ühtlasi kasutatav erinevateks sportimistegevusteks (kepikeand, rulluisutamine, jooksmine jne).

Planeeritav Seedri kinnistu piirneb põhjast kohaliku tähtsusega Muriküla teega, mis tagab juurdepääsu Seedri kinnistule. Planeeringualast põhjapool üle tee paikneb maatulundusmaa sihtotstarbega Villiku kinnistu (kat nr 79403:002:0623, suurus 25 ha), millel paikneb ulatuslik haritav põllumaa ja Muriküla tee ääres Seedri kinnistust ca 100 m läänepool talukompleks (elamu koos abihoonete ja õuealaga).

Läänepoolt piirneb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbega Meigase kinnistuga (kat nr 79403:002:0188, suurus 1,35 ha), millel paikneb pereelamu koos abihoonetega, tiik ja õueala ning lõunapool ka looduslik rohumaa. Meigase kinnistust veel läänepoole jääb samuti ulatuslik haritav põllumaa.

Planeeringualast lõunapoole jääb maatulundusmaa sihtotstarbega Mareki kinnistu (kat nr 79403:002:0089, suurus 14 954 m<sup>2</sup>), millel paiknevad üksikelamu koos abihoonega, õueala ning aiamaa.

Idapoolt piirneb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbega Vahtra kinnistuga (79403:002:0177, suurus 2,74 ha), millel kasvab mets. Metsa taga planeeringualast ca 130 meetri kaugusel paiknevad maatulundusmaa sihtotstarbega 2,26 ha suurune kinnistu, millel paikneb talukompleks ja sealt edasi veel kaks väiksemat (alla 6000 m<sup>2</sup>) pereelamu kinnistut.

Planeeringualast kirdepool üle Muriküla tee (Metsaveere tee ja Muriküla tee vahelisel alal) paiknevad viis väiksemat (vahemikus 1860 - 6806 m<sup>2</sup>) elamumaa sihtotstarbega üksikelamukrunti, mis on moodustatud vastavalt 2015. a ja 2020. a alale kehtestatud detailplaneeringutele (Pärna maaüksuse detailplaneering).

Planeeringualast ca 500 meetri kaugusele idapoolsele jääb Kõrveküla aleviku tihedamalt asustatud ala, kus kehtiva Vahiannuse ja Väike-Annuse maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu alusel jagatud kruntide suurused algavad 1191 m<sup>2</sup>.

Piirkonna hoonestus paikneb võrdlemisi hajusalt. Vähim naaberhoonete vaheline kaugus on 30 meetrit (planeeringualast kirdepool Pärna ja Metsaveere tee 17 kinnistutel paiknevate eluhoonete vaheline kaugus). Piirkonna hoonestuses domineerivad viilkatusega 2-korruselised (abihooned 1-korruselised) hooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud puitlaudist ja kivi, katusematerjaliks on valdavalt plekk ja eterniit.

#### 4.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritav maaüksus on elamumaa sihtotstarbega, hoonestus puudub. Tegemist on enamjaolt loodusliku rohumaaga ning kinnistu idapoolse piiri ääres kasvab ka vähesel määral metsa. Planeeringuala maapind on võrdlemisi tasane. Planeeringuala läbib ala põhjaosas ida-lääne suunaliselt ja ala lääneosas põhja-lõuna suunaliselt elektriõhuliin (alla 1 kV), millel on kaitsevöönd 2 meetrit kummalegi poole õhuliini. Planeeringualal paiknevad olemasolevad drenaažitorustikud.

Juurdepäas Seedri maaüksusele toimub Muriküla teelt, mis on keskmiselt 4,8 meetri laiune kruusakattega kohalik tee.

Eesti radoonikaardi 2020. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge radooni(Rn)sisaldusega alale. Planeeringuala jääb 50-100 kBq/m<sup>3</sup> interpoleeritud alale. Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal.

#### 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Seedri kinnistu kaheks üksikelamu sihtotstarbega krundiks (Pos 1 ja Pos 2). Planeeritavate kruntide piirid on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

#### 4.4. Kruntide ehitusõigus

Planeeritavate Pos 1 ja Pos 2 kruntide katastriüksuse sihtotstarbeks on planeeritud elamumaa (E) numbrikoodiga 001. Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liikides on ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa (EP). Hoonete suurim lubatud arv krundil on 1 põhihoone ja 2 abihoonet. Ehitusõigusele lisaks on lubatud rajada 1 kuni 20 m<sup>2</sup> loa- ja

teatisekohustusega hoone. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 9 meetrit. Maksimaalne lubatud ehitisealune pind krundil on 400 m<sup>2</sup>. Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on:

- 11101 Üksikelamu
- 12744 Elamu, kooli vms abihoone

Ehitusõiguse tabel on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

#### 4.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuuriliselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Hoonete lubatud korruselisus on põhihoonetel 2 maapealset korrust (2. korrus katusealuse korrusena) ja põhihoonetel on lubatud ka maa-alune korrus. Abihoonetel lubatud 1 korrus.

Hoonete välisviimistlusmaterjalidena tohib kasutada kivi, krohvi, puitu, klaasi ja muid kvaliteetseid välisviimistlusmaterjale (soovituslikult kombineerituna) hoonete seintel. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale (nt kiviimitatsiooniga plekk, plastvooder). Keelatud on ka värvikattega plekk, plastvooder, viimistluskatteta betoon, gaasbetoon ja katmata ümarpalkmaja lahendus.

Planeeritud katusetüüp on viilkatus, abihoonel lisaks ka kaldkatus. Hoonete katusekalded on planeeritud elamu põhimahul 30° - 45°, elamu lisamaht ja abihoone võivad olla ka madalama kaldega (alates 10°). Katusekattematerjalidena on lubatud plekk ja katusekivi (abihoonel lisaks ka bituumen). Katuseharja suund risti või paralleelne Muriküla tee poolse krundipiiriga. Elamu abihoone katusehari võib olla elamuga paralleelselt või risti.

Kuna piirkonnas ei ole välja kujunenud ühtset ehitusjoont, siis kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeringuga määratud. Põhihoone kaugus teega piirnevast krundipiirist võib jääda vahemikku 15-60 meetrit.

Hoonete võimalik +/- 0,00 on tähistatud põhijoonisel võimaliku vahemikuna ja täpsustatakse hoone projekteerimise etapis.

#### 4.6. Kruntide hoonestusala määramine

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonete täpne asukoht hoonestusalas täpsustatakse projekteerimise käigus. Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega (vt põhijoonis).

Hoonestusala on määratud 15 meetri kaugusele kruntide teepoolsest piirist, 20 meetri kaugusele Mareki kinnistu poolsest piirist ja 4 meetri kaugusele teiste naaberkruntide piiridest. Väljapoole hoonestusala on hoonete (sh loa- ja teatisekohustuseta hoone) püstitamine keelatud eesmärgiga tagada naabrite privaatsus ja naaberhoonete vaheline vähemalt 8-meetrine tuleohutuskaja.

#### **4.7. Liikluskorralduse põhimõtted**

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on ette nähtud olemasolevalt Muriküla teelt, mille laius varieerub 4,6-4,8 meetri vahel. Põhijoonisel on näidatud juurdepääsude orienteeruv asukoht. Juurdepääsude täpne asukoht lahendatakse edasisel projekteerimisel.

Parkimine on ette nähtud krundisisese arvestusega kolm parkimiskohta krundil vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade võimalik paiknemine on tähistatud põhijoonisel (joonis 4). Parkimiskohtade reaalne vajadus ja paiknemine täpsustuvad edasisel projekteerimisel.

#### **4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Olemasolev kõrghaljastus on ette nähtud maksimaalselt säilitada. Täiendava haljastuse rajamine lahendatakse edasisel projekteerimisel. Haljastuse rajamisel arvestada, et tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul ja tehnoorkude peale ja nende kaitsevööndisse ei tohi kõrghaljastust rajada.

Kruntide piirete materjaliks võib olla puit, puitlipp, keevisvõrk, haljaspiire või nimetatud materjalide kombinatsioonid. Piirdeaedu võib rajada teekatte servast minimaalselt 5 m kaugusele ja ei tohi rajada väljapoole krundi piire. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele).

Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse edasisel projekteerimisel. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeritud krundil ja sademevee naaberkinnistutele juhtimine on keelatud.

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

#### **4.9. Ehitistevahelised kujud**

Ehitiste vahelised kujud on lahendatud vastavalt Siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass kuni 2-korruselise hoone puhul kõrgusega kuni 9 m ja suletud netopindalaga kuni 800 m<sup>2</sup> on TP3. Tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. Planeeritud hoonestusala paigutus tagab planeeritud hoonete vähemalt minimaalselt nõutava 8 meetrise kauguse naaberkinnistute võimalikust hoonestusest.

#### 4.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mis täpsustuvad edasise projekteerimise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

##### *4.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus*

Planeeritava ala veega varustamine on kavandatud krundile Pos 2 planeeritud puurkaevu baasil, mis on ette nähtud alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevase tarbimisega (kahe majapidamise tarbevesi, mis on ca 1,3 m<sup>3</sup>/d) puurkaevuks, millele kehtib vastavalt Veeseaduse § 154 hooldusala ulatusega 10 meetrit. Puurkaevust on ette nähtud veetorustikud planeeritavate hooneni. Selleks on krundile Pos 2 planeeritud veetorustiku ja kaevu servituut krundi Pos 1 kasuks.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus I-kasutusviisiga hoonest 200/400 meetrit. Nimetatud raadiuse ulatuses ei paikne planeeringu koostamise hetkel ühtegi nõuetele vastavat tuletõrje veevõtukohta. Seetõttu on planeeringualale krundile Pos 2 planeeritud 30 m<sup>3</sup> tuletõrjeveemahuti (joonisel 4 on näidatud mahuti võimalik orienteeruv asukoht). Kui planeeritavate hoonete ehitusprojekti koostamise ja/või hoonetele kasutusloa taotlemise hetkeks on hoonetest 400 meetri raadiusesse rajatud mõne muu arenduse käigus nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht, ei ole planeeritud mahuti rajamine krundile Pos 2 vajalik.

Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2019 - 2031 kohaselt ei ole ühisveevärgi väljaarendamine planeeritavas piirkonnas lähiaastate prioriteediks, kuid tulevikus siiski tõenäoline. Planeeringu põhijoonisele on märgitud ka perspektiivne veetorustik Muriküla teel. Kui piirkonnas arendatakse välja ühisveevärk, on ka planeeritavad krundid kohustatud liituma ühisveevärgiga vastavalt vee-ettevõtja tingimustele.

##### *4.9.2. Reoveekanaliseerimine sh sademevesi*

Planeeritavate kruntide reovee ärajuhtimine lahendatakse kruntidel lokaalselt. Planeeritavate omapuhastite ja imbväljakute orienteeruv asukoht on ära toodud planeeringu põhijoonisel. Omapuhasti ja imbväljaku täpsem asukoht määratakse puhasti projekteerimise käigus, jälgides, et heitvee immutamisel arvestatakse Keskkonnaministri 31.07.2019 määrusega nr 31 seatud nõudeid (vähim kaugus veehaarde sanitaarkaitsealast 50 m, immutussügavuse ja põhjavee kõrgema taseme vahe 1,2 m jne). Omapuhasti projekteerimisel tuleb järgida Eesti Vabariigis kehtivat seadusandlust ja keskkonnaohutust.

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud immutada oma krundil. Krundi sademevee juhtimine lahendatakse projekteerimise käigus vertikaalplaneerimisega. Krundi sademevett ei



tohi juhtida naaberkruntidele. Planeeringuala piirneb Muri-Aidasoo (2104420020040001) maaparandussüsteemiga. Kuigi Seedri maaüksus on nimetatud maaparandussüsteemist välja arvatud, paiknevad kinnistul toimivad drenaažitorud. Planeeringuala kinnistute kuivenduse säilimiseks on ette nähtud olemasolev drenaažisüsteem säilitada ja tagada selle toimimine ka peale ehitustegevust.

Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2019 - 2031 kohaselt ei ole ühiskanalisatsiooni väljaarendamine planeeringuala piirkonnas lähiaastate prioriteediks, kuid tulevikus siiski tõenäoline. Planeeringu põhijoonisele on märgitud ka perspektiivne kanalisatsioonitorustik Muriküla teel. Kui piirkonnas arendatakse välja ühiskanalisatsioon, on ka planeeritavad krundid kohustatud liituma ühiskanalisatsiooniga.

#### ***4.9.4. Elektrivarustus***

Vastavalt Elektrilevi OÜ 17.11.2022 tehnilistele tingimustele nr 432368 on planeeritavate hoonete elektrivarustuseks kavandatud kinnistute piirile kahekohaline 0,4 kV liitumiskilp, mille toide on ette nähtud olemasoleva Muriküla: (Tartu M) komplektalajaama fiidri F2 baasil. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Planeeritavatele elektriliinidele on ette nähtud servituudialad. Krundi Pos 1 põhja-lõunasuunaliselt läbiv olemasolev elektri õhuliin on ette nähtud asendada maakaabliga asukohta krundi Pos 1 idaservas. Elektrivõrgu ümberhitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Asendatava elektriliini asukoht ja asendamise lahendus täpsustuvad edasisel projekteerimisel.

#### ***4.9.5. Sidevarustus***

Planeeritavate elamute telekommunikatsiooniühendusega varustamine on ette nähtud lahendada raadiolahendusena (õhu kaudu), kuna lähim liitumispunkt asub liiga kaugel (ca 1 km kaugusel Kooli ja Pihlaka tn nurgal) ning teenusepakkujad ei tule kaabliga nii kaugele.

#### ***4.9.6. Soojusvarustus***

Planeeritavate elamute soojusvarustus on ette nähtud lokaalselt kas maaküttega, päikesekollektoritega, vesi- või õhksoojuspumbaga, puiduga või eelnimetatud küttevõimaluste kombinatsioonina. Keelatud on küttematerjalina kasutada kivisütt, raskeõlisid jm rohkelt saastet tekitavaid küttevõimalusi. Maakütte projekteerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega.

#### 4.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeritud kruntidele tuleb kavandada normide kohased prügimahutid, kus peab olema võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

Planeeringualal immutatav sademe- ja heitvesi peavad vastama õigusaktidega ettenähtud nõuetele.

Planeeritav ala on liigitatud kõrge radoonisisaldusega pinnasega alaks. Seoses sellega tuleb eluhoonete siseruumides tagada radooniohutu keskkond, arvestades, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuvapõrandaaluse sundventilatsioon).

#### 4.12. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks järgmiselt:

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut
Pos 2	Pos 1	Veetorustiku ja puurkaevu isiklik kasutusõigus
Pos 1, 2	Elektrilevi OÜ	Elektrikaabli isiklik kasutusõigus

Tänavamaale planeeritud ja olemasolevatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Elamukruntidele määratud servituutide paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

#### 4.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riskide vähendamiseks antud piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:

**Planeeringu koostamisel on arvestatud:**

- piirkonna hea nähtavus ning elav keskkond;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine).

**Edasisel projekteerimisel ja ala kasutamisel peab arvestama:**

- selgelt eristatavad juurdepääsud, eravaldustele sissepääsude arvu piiramine;
- krundisisene valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad.

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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kujas ja kaitsevööndis ning servituudialadel.

#### 4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

#### 4.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Peale ühisvee- ja -kanalisatsioonivõrgu väljaehitamist Muriküla teele on kohustus liituda ühisvõrguga ja likvideerida lokaalsed süsteemid.

Planeering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordse valdaja poolt.

Planeeringu elluviimise tegevuskava etapid:

1. Katastritoimingud kruntide jagamiseks;
2. Vajalike servituutide seadmine;
3. Kruntide teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamiseks vajalike ehitusprojektide koostamine ja ehituslubade taotlemine ning väljastamine;
4. Kruntide teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamine;
5. Hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ning väljastamine;
6. Hoonete püstitamine, kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.