



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Töö nr: DP-18-2014

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, PUPASTVERE KÜLA

ORGE KOOL MAAÜKSUSE LÕUNAOSA JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Erna Vassiljeva

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2015-2016

SISUKORD

SELETUSKIRI	5
1. Ülesande koostamise alus.....	5
2. Detailplaneeringu koostaja	5
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	5
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	5
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	6
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	6
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	8
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	9
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	10
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	13
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	13
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	15
5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	16
5.13. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	16
5.14. Servituutide vajaduse määramine	16
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	16
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	17
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	17
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	17
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	19
 JOONISED	19
1. Situatsiooniskeem	21
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	22
3. Olemasolev olukord.....	23
4. Planeeringu põhijoonis	24
5. Planeeringu tehnovõrkude joonis	25
6. Illustratiivsed vaated.....	26
 LISAD:	26
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	27
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	28
3. Detailplaneeringu algatamise taotlus	

4. Detailplaneeringu algatamisest teavitamine
5. Väljavõte ajalehest Postimees
6. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused
7. Elektrilevi OÜ kooskõlastus
8. Päästeameti kooskõlastus

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Erna Vassiljeva, algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 07.10.2014. a.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 22.12.2014.a. korraldus nr 395 Pupastvere külas asuva Orge Kool maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Mutso.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Orge Kool maaüksuse lõunaosa jagamine elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine elamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala juurdepääsuteele, haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala pindala on u 4 ha.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Orge Kool** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:002:0466);
- omanik- Erna Vassiljeva;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 10,33 ha.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;
- Tartu valla üldplaneering.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud KG-Büroo (litsents nr 783 MA) poolt, 08. juuni 2015. a., töö nr. 380-15GEO. Koordinaadid L-Est' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Pupastvere külas ca 9 km kaugusel Tartu linna piirist.

Juurdepääs planeeritavale alale kulgeb kahesuunaliselt asfaltkattega Lammiku-Lähte kõrvalmaanteelt kruusakattega kahesuunalisele Pupastvere teele.

Planeeringualast Tartu suunas ca 780 m kaugusele jääb Kõlluste bussipeatus. Lähim kauplus, kool ja lasteaed jäävad Lähte alevikku, planeeritavast alast ca 3,8 km kaugusele. Lähte alevikus asuvad ka perearst, apteek ja kohvik. Lisaks asuvad Lähte alevikus raamatukogu, juuksur, hambaarst ja bensiinijaam.

Planeeringualast lõunas paikneb elamumaa sihtotstarbega krunt ning idasse ca 140 m kaugusele jääb Tapa-Tartu raudtee, ülejäänud ümbritsevad maaüksused on maatulundusmaa sihtotstarbega. Planeeringualast kagus ja lõunas asuvad ühe- ja kahekorruselised elamud, enamikel kruntidel ka kaks abihoonet. Edelas ja loodes paiknevad hajusalt rohkemate hoonetega majapidamised. Planeeringualast põhjas ja kirdes ning veidi kaugemal edelas asuvad metsamassiivid.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Planeeringualast kagus ja loodes paiknevad taluhoonetega maaüksused jäävad vahemikku u 5000-10400 m². Ümbritsevate maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuste suurused on vahemikus 2,9-22,73 ha.

Planeeringu eesmärgiks on Orge Kool maaüksuse lõunaosa jagamine kuueks eraldiseisvaks elamumaa sihtotstarbega ning kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Samuti luuakse üks tootmismaa sihtotstarbega krunt puurkaevu tarbeks. Antud planeeringulahenduses on arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 4 ha. Orge Kool maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringualasse on kaasatud Orge Kool maaüksuse lõunaosa ja osaliselt ka Pupastvere tee.

Planeeringualal keskel asub maa-alune kelder. Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs kahe-suunaliselt kruusakattega Pupastvere teelt.

Piki Pupastvere tee äärt kulgeb madalpinge elektriõhuliin ja teisel pool teed sidekaabel. Planeeringualal puudub vee- ja kanalisatsioonivarustus. Madalpinge elektriõhuliini kaitsevöönd on kummalegi poole liini keskelge 2 meetrit. Sidekaabli kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole kaabli telge.

Planeeringuala kirdepoolsel osal on heinamaa ning keskosas grupiti paiknev kõrghaljastus. Edela poolne ala on põllumaa ning põhjaserv piirneb metsaservaga.

Planeeringuala reljeef langeb ühtlaselt kagust põhja ja sama ka Pupastvere tee suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 56.26 (kaguserv) ja 48.50 meetrit (ala põhjaosa).

Planeeringuala piirneb põhjas Orge Kooli maaüksusega. Idast piirneb planeeritav ala Vahtra, kagust Muru, lõunast Põllu maaüksusega ning edelast Pupastvere teega (jätkuvalt riigimaa) ja Orge-Altvälja maaüksusega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta on ära toodud tabelis 1 ja joonisel 3 (vt *Olemasolev olukord*).

Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta

<i>Jrk nr.</i>	<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Maaüksuse sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
1.	Tartu vald, Pupastvere küla, Vahtra	79401:002:0186	Maatulundusmaa 100%	29296 m ²
2.	Tartu vald, Pupastvere küla, Muru	79401:002:0187	Maatulundusmaa 100%	8453 m ²
3.	Tartu vald, Pupastvere küla, Põllu	79401:002:0180	Maatulundusmaa 100%	10380 m ²
4.	Tartu vald, Pupastvere küla, Orge-Altvälja	79401:002:0618	Maatulundusmaa 100%	22,73 ha
5.	Tartu vald, Pupastvere küla, Orge Kool	79401:002:0466	Maatulundusmaa 100%	10,33 ha

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jagatakse Orge Kool maaüksus kokku 9 krundiks- kuueks elamumaa, kaheks transpordimaa ja üheks tootmismaa (puurkaev) sihtotstarbega krundiks. Planeeritud kruntide piirid on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on antud tabelis 2 (lk 7).

Tabel 2. Maakasutuse koontabel

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse kinnistust</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>
POS 1	5643 m ²	E 100%	Orge Kool (79401:002:0466)	5643 m ²	M 100%
POS 2	5701 m ²	E 100%	Orge Kool (79401:002:0466)	5701 m ²	M 100%
POS 3	5701 m ²	E 100%	Orge Kool (79401:002:0466)	5701 m ²	M 100%
POS 4	5705 m ²	E 100%	Orge Kool (79401:002:0466)	5705 m ²	M 100%
POS 5	5689 m ²	E 100%	Orge Kool (79401:002:0466)	5689 m ²	M 100%
POS 6	5613 m ²	E 100%	Orge Kool (79401:002:0466)	5613 m ²	M 100%
POS 7	1805 m ²	L 100%	Orge Kool (79401:002:0466)	1805 m ²	M 100%
POS 8	430 m ²	T 100%	Orge Kool (79401:002:0466)	430 m ²	M 100%
POS 9	153 m ²	L 100%	Orge Kool (79401:002:0466)	153 m ²	M 100%

Märkused:

- 1) Planeeritud sihtotstarbed: E- elamumaa (001), L-transpordimaa (007), T-tootmismaa (003).
- 2) Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord "

5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 3) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Tabel 3. Kruntide ehitusõigused

<i>Pos. nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind</i>	<i>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus</i>
1.	5643 m ²	E 100%	Üksikelamu maa EP	3 hoonet (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	550 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,0 m
2.	5701 m ²	E 100%	Üksikelamu maa EP	3 hoonet (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	550 m ²	Elamul 8,5 m; abihoonel 6,0 m

<i>Pos. nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind</i>	<i>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus</i>
3.	5701 m ²	E 100%	Üksikelamu maa EP	3 hoonet (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	550 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,0 m
4.	5705 m ²	E 100%	Üksikelamu maa EP	3 hoonet (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	550 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,0 m
5.	5689 m ²	E 100%	Üksikelamu maa EP	3 hoonet (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	550 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,0 m
6.	5613 m ²	E 100%	Üksikelamu maa EP	3 hoonet (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	550 m ²	Elamul 8,5m; abihoonel 6,0 m
7.	1805 m ²	L 100%	Tee ja tänava maa EP	Ei hoonestata	-	-
8.	430 m ²	T 100%	Vee tootmise ja jaotamise ehitise maa OV	1 hoone (pumbamaja)	16 m ²	4,0 m
9.	153 m ²	L 100%	Tee ja tänava maa EP	Ei hoonestata	-	-

Abihoone ehitisealune pind ei tohi olla suurem elamu ehitisealusest pinnast.

Märkused:

- Planeeritud sihtotstarbed: E – elumumaa (001), L-transpordimaa (007), T-tootmismaa (003).
- Katastriüksuse kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valituse 23. Oktoober 2008.a. määrusest nr. 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.
- Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve on esitatud 2013 a. koostatud "Ruumilise planeerimise leppemärgid" juhendmaterjali alusel (<http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>).

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud `Ehitise kasutamise otstarvete loetelu' Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr. 51.

Kruntidele pos 1 kuni pos 7 ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu
- 12744 abihoone

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 4 lk 8.

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Ehitavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terasse, katuse terrace ja/või varimüüre. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Elamu ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma. Välisviimistlusmaterjale võib kasutada kombineeritult. **Abihoone ehitisealune pind ei tohi olla suurem elamu ehitisealusest pinnast.**

Tabel 4. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Elamul 1 kuni 2 maapealset korrust (teine korrus katusealune e ärklikorrus) ja abihoonel 1 korrus.
Lubatud katusekalde vahemik	30-45°
Lubatud katuseharja kulgemise suund	Elamul paralleelselt planeeritud teega, abihoone katusehari paralleelselt või risti planeeritud teega
Lubatud katuse tüüp	Viilkatus, kelpkatus
Lubatud katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk, -kivid
Katusekatte lubatud värvitoonid	Must, tumehall, pruun või punane
Lubatud välisviimistluse materjalid	Puit, kivi ja krohv (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning ümarpalkmaja ehitamine. Lubatud on freespalkmaja ehitamine, kui ei kasutata seinast eemal asuvaid nurgaseotisi.
±0,00 vahemik	Sokli kõrgus kuni 60 cm planeeritud teepinnast
Kohustuslik ehitusjoon	Detailplaneeringuga ei määrata

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, planeeritud tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest. Hoonete (nii põhihoone kui abihoone/te) jaoks on näidatud hoonestusalad.

Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud ptk 5.9. **Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamise keelatud.** Ka rajatised peavad asuma hoonestusallas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohutuskujad. Grillihoone, kasvuhoone jms peab paiknema samuti hoonestusallas. Hoonestusallast väljapoole on lubatud püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatisi.

Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega.

Planeeringu joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis*) on esitatud planeeritava põhihoone soovituslik asukoht hoonestusallas ja hoonestusala sidumine krundi piiridega.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis*).

Planeeritav ala piirneb olemasolev Pupastvere teega, millelt ka juurdepääs kavandatud teele ehk krundile POS 7. Kohaliku tähtsusega Pupastvere tee kaitsevöönd on 30 meetrit (arvestatuna äärmise sõiduraja välimisest servast).

Detailplaneeringus Pupastvere teeala laienduseks ette nähtud 1 m laiune ala POS 9.

Kruntidel on juurdepääsuks kavandatud 10,0 meetri laiune transpordimaa, millest kruusakattega sõidutee on 5,0 meetri laiune ja lõpeb 16 m laiuse ümberpöörämiskohaga. Planeeritud sõidutee on kruusakattega. Kahele poole sõiduteed on planeeritud haljasribad. Kuna teeala hakkavad kasutama vaid planeeritud kruntide elanikud ja külalised, siis jalakäijad liiguvad teekatte servas.

Planeeritud sõiduteede põik- ja pikikalded lahendatakse eraldi teeprojektiga. Krunt POS 7 ja POS 9 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ja kavandatud avalikku kasutusse jäävate aladena ning mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub ehitusseadustikus sätestatud korra alusel.

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek määrata planeeritud tee kaitsevööndiks 10,0 meetrit (arvestatuna äärmise sõiduraja välimisest servast), tee kaitsevööndi ulatus on näidatud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis*).

Kruntidel on näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääs, teistest krundi külgedest juurdepääsu rajamine on keelatud. Täpne juurdepääsutee asukoht, laius ja katend antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Parkimine lahendatakse krundisiseseelt. Kohaliku Pupastvere tee ääres on parkimine keelatud.

Planeeritud üksikelamukruntidel on minimaalne parkimiskohtade arv arvatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismormidele äärelinna kohta, kus üksikelamu krundil on ette nähtud 2-3 (elanikele 1-2, külalistele 1) parkimiskohta. Täpsed parkimiskohtade asukohad näidatakse elamu ehitusprojekti asendiplaanil.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala põhjaservas paiknev põõsastik, mis piirneb kires suurema metsaalaga. Planeeringuala keskosas paiknevad gruppina lehtpuud. Ülejäänud planeeringualal kõrghaljastus puudub.

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitakse, põõsastik on lubatud likvideerida. Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Krundiomanikel on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga. Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgneva:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- Planeeritud krundi rajatava kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonipindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi).
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab elumumaa krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 75% üldpindalast.
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Kruntide lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

PIIRDED

Krundiipiirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Kui piire rajatakse, tuleb teeäärne piire rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundi piiril.

Piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga, kusjuures omanik peab tagama, et heki kõrgus vastaks samuti lubatud kõrgusele. Heki puhul tuleb tagada hoovist väljasõidul piisav nähtavus teele.

Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega. Soovituslik on naaberkruntidevaheliste piirete lahenduse kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega.

Tabel 5. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

<i>Piirete tüübid ja materjal</i>	hõre puitaed, hõre puitaed kivipostidega, võrkaed või keevispaneelvõrkaed. Lubatud on kasutada ka hekke kasvukõrgusega kuni 2,0 m.
--	--

	lubamatud on plank-, betoon- plekkpiirded vms
Piirete lubatud kõrgus	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m

VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Kruntide täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Kõikidel kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

5.9. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 2. juuni 2015 määrusest nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskujad peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld karterv), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Elamu ja abihoonete täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

OLEMASOLEV OLUKORD

Pupastvere tee ääres on madalpinge elektriõhuliin ning sidekaabel.

PLANEERITUD LAHENDUSED

Olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud (liitumispunktist kuni hoonestusalani) on näidatud joonisel 5 (*Planeeringu tehnovõrkude joonis*).

Tabelis 6 on antud planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus koondtabelina.

Tabel 6. Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Planeeringu algatamise eelsed tehnovõrgud</i>	<i>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>
<i>Veetorustik</i>	-	204
<i>Isevoolne kanalisatsioonitorustik (hoonestusaladeni)</i>	-	60
<i>Madalpinge elektrikaabel</i>	-	431
<i>Tuletõrjervee tarnetoru</i>	-	88
<i>Elektriliitumiskilp</i>	-	4 tk
<i>Tuletõrje veevõtukaev</i>	-	1 tk

VEEVARUSTUS

Detailplaneeringu ala veevarustus on lahendatud krundile POS 8 planeeritud puurkaevu baasil.

Keskonnaameti korraldusega 21.12.2015 nr JT 1-15/15/601 on vähendatud planeeritud puurkaevu sanitaarkaitseala 10 meetrile.

Tabel 7. Arvestuslik veetarbimine

<i>Hoone liik</i>	<i>Arvestus</i>	<i>Kokku veetarbimine hoones</i>
<i>Üksikelamu</i>	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on 4 inimest	120 liitrit x 4 inimest peres x 6 peret= 2880 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine planeeringualal kokku on maksimaalselt 2,9 m³/d.

KANALISATSIOON

Reovesi on ette nähtud POS 1- POS 6 kruntidel juhtida omapuhastisse ehk imbsüsteemi. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 171 „Kanaliseerimis- ja reovee ehitiste veekaitse nõuded“ §6 on omapuhasti kuja hoonetest 10 meetrit (v.a. septikul), septiku kuja on vähemalt 5 meetrit. Reovee puhastamisel ja heitvee pinnasesse immutamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ sätestatud nõudeid.

Heitvee pinnasse immutamine puurkaevu sanitaarkaitsealal ja selle välispiirist 50 meetri kaugusel on keelatud (alus: Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 7 lõige 1).

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,48 m³/d iga krundi kohta.

SADEMETEVĚE KANALISATSIOON

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutatakse omal krundil. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojekti. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrje veevarustus on lahendatud planeeringualast põhjasuunda Orge Kool maaüksusele jäävate tiikide baasil. Planeeritud juurdepääsu tee äärde paigaldatakse veevõtukaev koos tarnetoruga. Veevõtukohta mahutavus peab olema vähemalt 108 m³. Tagatud peab olema normvooluhulk 10 l/s 3h arvestusliku tulekahju kestvuse korral.

Veevõtukoht tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ette nähtule.

Tuletõrje veevõtukaevu ümbritsev maapind on ette nähtud ümberplaneerida, et tagada imitarnetorus oleva veetasapinna nõutav maksimaalne sügavus ümbritsevast maapinnast. Maapinna planeeritud kõrgused on antud joonisel 5 *Tehnovõrkude joonis*.

SOOJAVARUSTUS

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke.

Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringuala objektide kindlustamine on võimalik olemasoleva Kuusmaa 15/0,4 kV alajaama baasil. Pupastvere tee ääres asuvad Elektrilevi kuuluvad 0,4 kV õhuliinid, mille kaitsevöönd on 2,0 meetrit liini keskteljest. Liinide ümberpaigutamist ei kavandata.

Planeeritud juurdepääsutee äärde kruntide piirile, on planeeritud 0,4kV liitumiskilbid. Võimalusel on ette nähtud üks liitumiskilp kahe krundi kohta. Olemasolevalt 0,4kV liinilt liitumiskilpi on planeeritud maakaabellini. Elektritoide liitumispunktist 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.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus. Elektrilevi OÜ poolt on väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 237574.

SIDEVARUSTUS

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

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille

ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

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.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistes konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida elamukrundil omal krundil kinnises kompostis. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil. Soovitatav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadused on esitatud tabelis lk 8.

Tabel 8. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused

<i>Teeniv kinnisasi/isik</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituut/kasutusvaldus</i>
<i>POS 2</i>	Päästeamet	Tehnovõrgu talumise servituut – Tuletõrjevee tarnetoru
<i>Orge Kool</i>	Päästeamet	Tehnovõrgu talumise servituut – Tuletõrjevee tarnetoru

5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine).

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale.

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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kujas ja kaitsevööndis, planeeritud servituudialadel ja tee kaitsevööndis.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse valdaja poolt. Vastava krundi omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnedele ja heale projekteerimistavale.

Enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed (minimaalselt killustikkatteni), tehnovõrgud (v.a. reoveepuhastid) ja rajatised. Reoveepuhasti peab olema krundil välja ehitatud hiljemalt hoone kasutusloa taotlemiseks.

Enne ehituslubade väljastamist peavad olema tehtud planeeringujärgsed servituutide kanded kinnistusraamatusse.

JOONISED
