

Terlander OÜ
Registrikood 16540224
info@terlander.ee



TÖÖ NR 2022-03

PlanID 116073

KÕRVEKÜLA ALEVIKUS ASUVA VASULA TEE 33A MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED I KÕIDE

Planeeringu koostamise korraldaja: Tartu Vallavalitsus

Huvitatud isik: Aleks Mängel

Planeeringu koostaja: Reet Türkson
Terlander OÜ projektijuht,
maastikuarhitekt / planeerija

Objekti asukoht: Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla alevik, Vasula tee 33a maaüksus
X=6480410, Y=661195

TARTU 2024

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartumaa, Tartu vald, Kõrveküla alevik, Vasula tee 33a kinnistu (kü tunnus 79401:001:0236)
TÖÖ EESMÄRK:	Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse jagamine kaheks üksikelamu krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala pindala on 4251 m ² .
KOHALIK OMAVALITSUS:	Tartu Vallavalitsus Registrikood 75006486 Haava tn 6, Kõrveküla alevik Tartu vald, 60512 Tartu maakond tartuvald@tartuvald.ee
HUVITATUD ISIK:	Aleks Mängel
PLANEERINGU KOOSTAJA:	Terlander OÜ Registrikood 16540224 F. Tuglase tn 19-310 Tartu linn, 51006 Tartu linn info@terlander.ee Reet Türkson – projektijuht maastikuarhitekt-planeerija (diplom BD 003669) tel +372 5566 2920

SISUKORD

1.	Planeeringu koostamise alus	4
1.1.	Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid	4
1.2.	Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta	4
2.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
2.1.	Üldinfo	4
2.2.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	8
3.	Planeerimisettepanek	10
3.1.	Planeeringu kontseptsioon	10
3.2.	Üldplaneeringule vastavus	10
3.3.	Planeeritava ala kruntideks jagamine ja krundi ehitusõigus	11
3.4.	Krundi hoonestusala piiritlemine	12
3.5.	Arhitektuurinõuded ehitistele	13
3.6.	Tänava maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	14
3.7.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	14
3.8.	Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	15
3.8.1.	Sademevee- ja reovee kanalisatsioon	15
3.8.2.	Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus	17
3.8.3.	Elektrivarustus, sh välisvalgustus	18
3.8.4.	Sidevarustus	18
3.8.5.	Soojavarustus	18
3.9.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	19
3.10.	Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud	20
3.11.	Kuritegevuse riski vähendavad nõuded ja tingimused	21
3.12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21
3.13.	Planeeringu elluviimise võimalused	21
3.14.	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	23

JOONISED:

Joonis 1. Asendiskeem M 1:5000 (A3)

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000 (A2)

Joonis 3. Olemasolev olukord M 1:500 (A3)

Joonis 4. Planeeringu põhijoonis M 1:500 (A1)

Joonis 5. Tehnovõrkude joonis M 1:500 (A1)

Detailplaneeringu lisad on esitatud II köites.

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 01.12.2022 korraldus nr 1172 „Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ ning selle lisa 1 – lähteülesanne.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda Vasula tee 33a kinnistu (katastritunnus 79401:001:0236) jagamist kaheks üksikelamu krundiks ja üheks transpordimaa krundiks ning ehitusõiguse määramist ühe üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse planeeringuga lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorraale ja tehnovõrkudega varustamisele.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;
- Tartu valla üldplaneering;
- 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“;
- Raigi maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 15.10.2014. a Tartu Vallavalitsuse korraldusega nr 305) http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2013_09/
- Lombi külas asuvate Karopeetri, Vallimetsa, Tõrvalille ja Saarelille maaüksuste ning lähiala detailplaneering (kehtestatud 19.11.2008 a. Tartu Vallavalitsuse korraldusega nr 430) http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2007_08/

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Geomeister OÜ poolt 02/2023. a koostatud Vasula tee 33a geodeetilise alusplaani aktualiseerimine, töö nr 20-G-1360_1 mõõtkavas 1:500, mõõdistatud detsembris 2022. a. Koordinaadid on L-Est'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

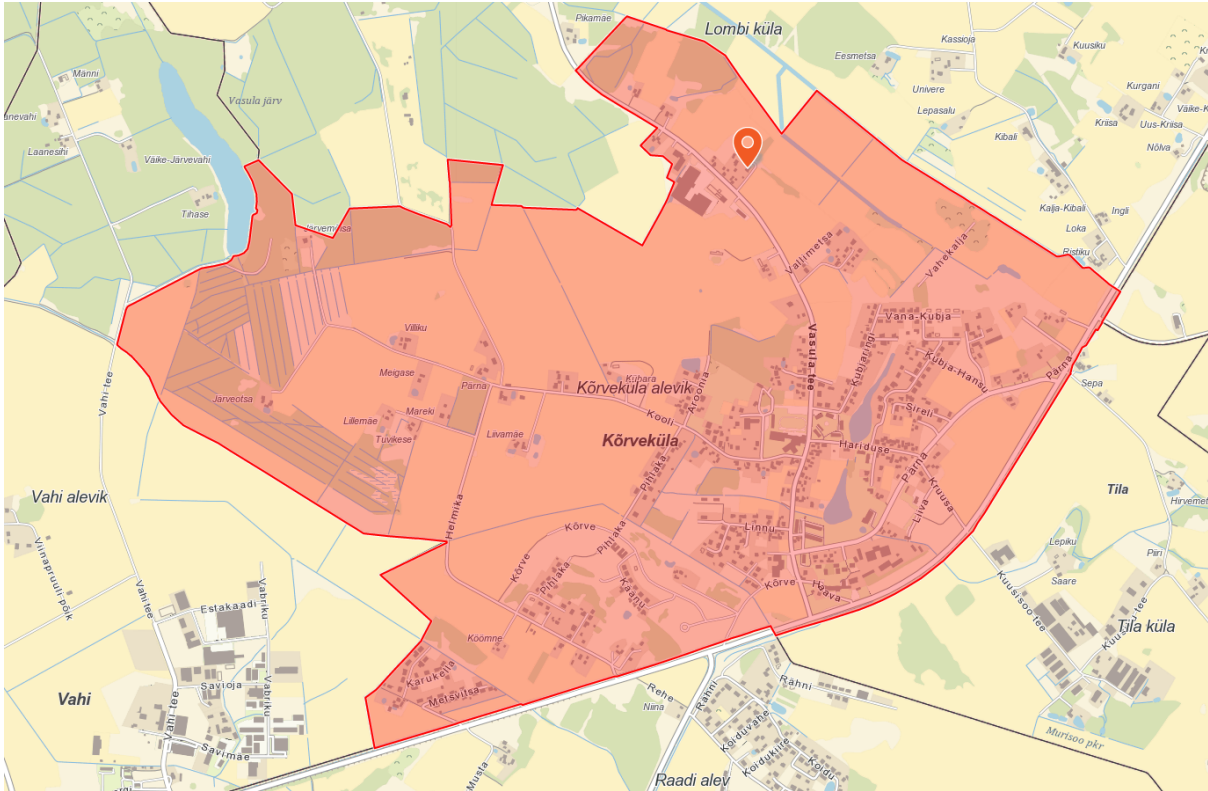
Joonistel kasutatud täiendavad andmed pärinevad Maa-ameti Geoportaalist (alla laaditavad kaardid ja ruumiandmed).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Kõrveküla aleviku põhjaosas, 22210 Kõrveküla-Lähte tee läheduses.

Planeeritava ala asukoht on näidatud skeemil 1.



Skeem 1. Planeeritava ala asukoht – punasega tähistatud Kõrvküla aleviku piir, nõopõnelaga planeeritav ala (aluskaart Maa-amet, 28.04.2023)

Planeeritava ala asukoht on täpsemalt esitatud asendiskeemil (vt joonis 1).

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

Nimi – Vasula tee 33a (katastritunnus 79401:001:0236);

maakasutuse sihtotstarve – 100% elamumaa;

pindala – 4 251 m².

Planeeritava kinnistu piirinaabriteks on järgnevad maaüksused:

põhjas:

- Vasula tee 39 (kü tunnus 79403:002:0391), pindala 253 475 m², 100% maatulundusmaa;

kirdes:

- Taga-Kalja (kü tunnus 79403:002:1212), pindala 106 676 m², 100% maatulundusmaa;

idas, kagus ja lõunas:

- Karoetri (kü tunnus 79403:002:0148), pindala 7,92 ha, 100% maatulundusmaa;

edelas:

- Vasula tee 33 (kü tunnus 79401:001:0235), pindala 2480 m², 100% elamumaa;

Läänes ja loodes:

- Vasula tee 35, (kü tunnus 79403:002:1383), pindala 2374 m², 100% elamumaa;
- Vasula tee 35a (kü tunnus 79403:002:1384), pindala 3755 m², 100% elamumaa.

Planeeringualal on olemas üks üksikelamu (ehitisregistri kood 120830956), mis on kasutusele võetud 2020. a ning krundi edelanurgas on lisaks üks väike abihoone (6,2 m² kuur), mis ei ole ehitisregistrisse kantud.



Foto 1. Vaade planeeritavale alale lõunapoolselt poolsest küljelt (autor Reet Türkson, 17.10.2022)



Foto 2. Vaade planeeritavale alale loode suunas, vasakul pildiservas paistab olemasolev kuur ning taamal Vasula tee 35a elamu ja abihoone (autor Reet Türkson, 17.10.2022)



Foto 3. Vaade planeeritavale alale põhjapoolselt küljelt ehk maja tagant (autor Reet Türkson, 17.10.2022)

Planeeritaval alal kasvavad noored puud ja põõsad ning suurem osa krundist on niidetud muruala. Planeeritava ala reljeef langeb edelast kirde suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 53,45...56,73.

Planeeritava ala keskosas on järsk loode-kagu suunaline reljeefi muutus, kuhu on ehitatud maja eest kuni poole aiani tugimüür ning juurdepääsuks edelapoolsele aiaosale rajatud trepp. Kõrguste vahe planeeritava ala kirde ja edelapoolse osa vahel on ca 95 cm.



Foto 4. Vaade tugimüürile ja tõstetud ilupõõsastega peenrale maja ees (autor Reet Türkson, 17.10.2022)

Pinnakatteks on piirkonnale iseloomulik saviliiv ja saviliivmoreen, mis lasub devoni liivakividel (D2AR Aruküla lademe liivakivi ja aleuroliit).

Põhjavee kaitstuse kaardi järgi (Maa-ameti kaardirakenduses 1:400 000 geoloogilised kaardid) jääb planeeritav ala suhteliselt kaitstud põhjaveega alale.

Tänu põhjavee heale looduslikule kaitstusele on lämmastikühendite sisaldus põhjavees võrdlemisi väike. Valdab HCO₃- Ca-Mg-tüüpi põhjavesi, veekvaliteedi puuduseks on liigkõrge rauasisaldus.

Planeeritaval alale jääb kitsendustest vaid elektri maakaabelliini kaitsevöönd (ulatus 1 m mõlemale poole kaabli telge).

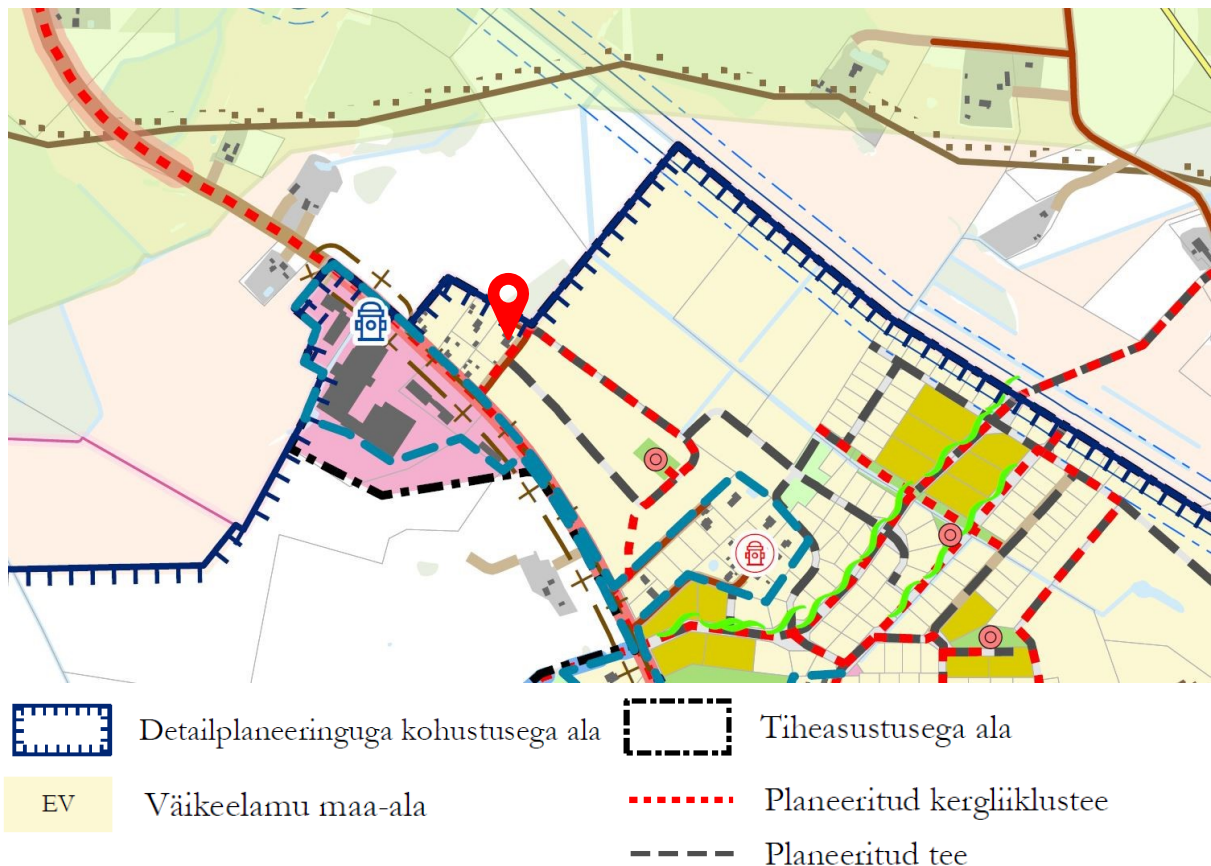
Eesti radoonikaardi 2020. a andmetel jääb planeeringuala territooriumile, kus võib esineda kõrge radoonisaldusega (50-100 kBq/m³) pinnaseid.

Olemasolevast olukorrast annab ülevaate joonis 3.

2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Lähimad elamud asuvad planeeritavast alast loodes, läänes ja edelas (Vasula tee 35a, Vasula tee 37a, Vasula tee 35 ja Vasula tee 33 maaüksustel), teistes suundades elamuid ei ole, kuid kehtiva üldplaneeringu kohaselt on elamumaaks määratud ka kirde-, ida- ja kaguossa jäävad naabermaad (Taga-Kalja ja Karopeetri maaüksused), mis planeeringu koostamise ajal on kasutusel haritavate põllumaadena.

Planeeringuala asub Tartu valla üldplaneeringu järgi tiheasustusega alal ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal (näidatud skeemil 2).



Skeem 2. Väljavõte kehtivast Tartu valla üldplaneeringust (2022), planeeritav ala näidatud punase nõõpnõelaga.

Olemasolevat hoonestust iseloomustavad kahekorruselised terava viilkatusega elamud, millest ülemine korrus on välja ehitatud vaid katusealusena (vt pilte 1, 2 ja 3). Põhihoonete kõrgused hinnanguliselt ca 8 m.



Pilt 1. Vaade olemasolevale Vasula tee 35 elamule (allikas: Google Maps tänavavaade, pildistatud juunis 2019).



Pilt 2. Vaade olemasolevale Vasula tee 33 elamule (allikas: Google Maps tänavavaade, pildistatud juunis 2019).

Piiretena on piirkonnas näha võrkaedu ja osaliselt läbipaistvaid puidust lippaedu.

Välisviimistluses on kasutatud harilikke ja kättesaadavaid ehitusmaterjale nagu puit, kivi ja krohv.



Pilt 3. Vaade olemasolevale Vasula tee 37 elamule (allikas: Google Maps tänavavaade, pildistatud juunis 2019).

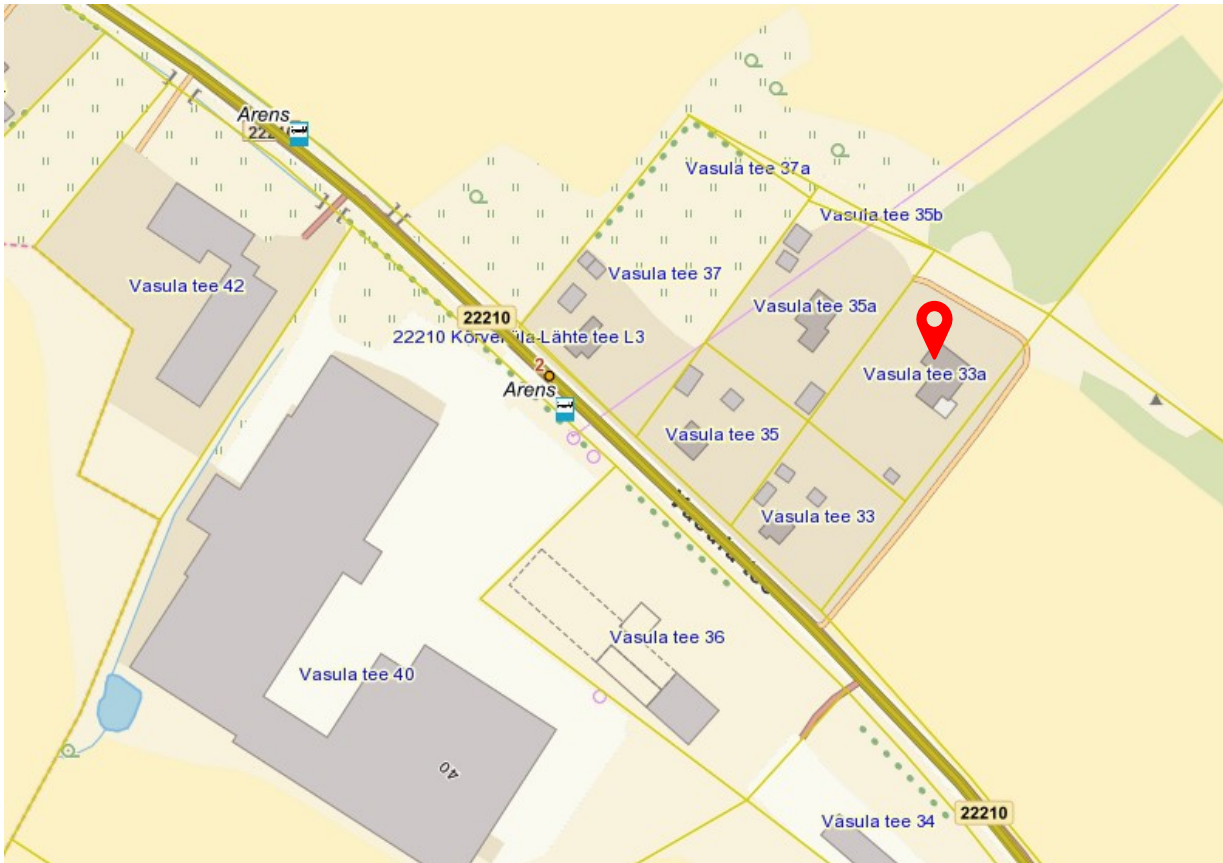
Kui hoonestuse paiknemist vaadata, siis 22210 Kõrveküla - Lähte tee äärsed elamud asetsevad fassaadiga tee suunas (ca 6-8 m kaugusel krundipiirist), nende majade taha jäävad elamud (Vasula tee 35a ja Vasula tee 33a) asetsevad aga fassaadiga kagu suunas (22210 Kõrveküla - Lähte tee suhtes risti).

Teisele poole 22210 Kõrveküla - Lähte teed jäävad Vasula tee 40 (79601:001:1760) ja Vasula tee 34 (79403:002:1572) maaüksused, mille maakasutuse sihtotstarbeks on tootmismaa. Vasula tee 34 aadressile planeeringu koostamise ajal ühtegi ettevõtet registreeritud ei ole. Vasula tee 40 põhitegevusalaks on köögimööbli tootmine (Arens AS).

Avalikkusele suunatud objekte planeeritava ala kontaktvööndis ei ole. Kõrveküla Põhikool jääb 1,25 km kaugusele ja Kõrveküla lasteaed Päikeseratas 1,34 km kaugusele lõunasse.

Juurdepäas planeeringualale on tagatud olemasoleva mahasõidu kaudu 22210 Kõrveküla - Lähte teelt. Olemasolev juurdepääsutee kulgeb Karopeetri (79403:002:0148) maaüksuse loodeservas.

Lähim bussipeatus (nimega Arens) asub planeeritavast alast ca 220 m kaugusel läänes 22210 Kõrveküla - Lähte tee vasakul poolel ning sama nimega bussipeatus asub ca 370 m kaugusel ka tee paremal poolel.



Skeem 3. Bussipeatuste asukohad. Planeeritava ala tähistatud punase nõõpnõelaga (aluskaart: Maa-ameti Teeregistri kaart, 02.05.2023)

Olemasolevaid kergliiklusteid lähialal ei ole, kuid vastavalt kehtivale Tartu valla üldplaneeringule on uued kergliiklusteed kavandatud Karopeetri maaüksusele (vt skeemi 2).

Kontaktvööndis asuvatest kinnistute ja teede struktuurist, hoonete paiknemisest ja maakasutuse sihtotstarvetest annab ülevaate kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonis (joonis 2).

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringuga kavandatakse Vasula tee 33a kinnistu 2-ks üksikelamu krundiks ja üheks transpordimaa krundiks jagamist. Olemasolev Vasula tee 33a krunt on piisavalt suur (4251 m²), et võimaldada selle jagamist. Vasula tee 33a kinnistut läbib servituudi kokkuleppega juurdepääs naaberkinnistule (Vasula tee 35a kinnistule), mida krundi omanik soovib muuta, et tee asukoht viia hoonest kaugemale krundi piirile, et anda enda aiamaale kasutatavat ruumi juurde ning servituudi asemel anda tee avalikku kasutusse.

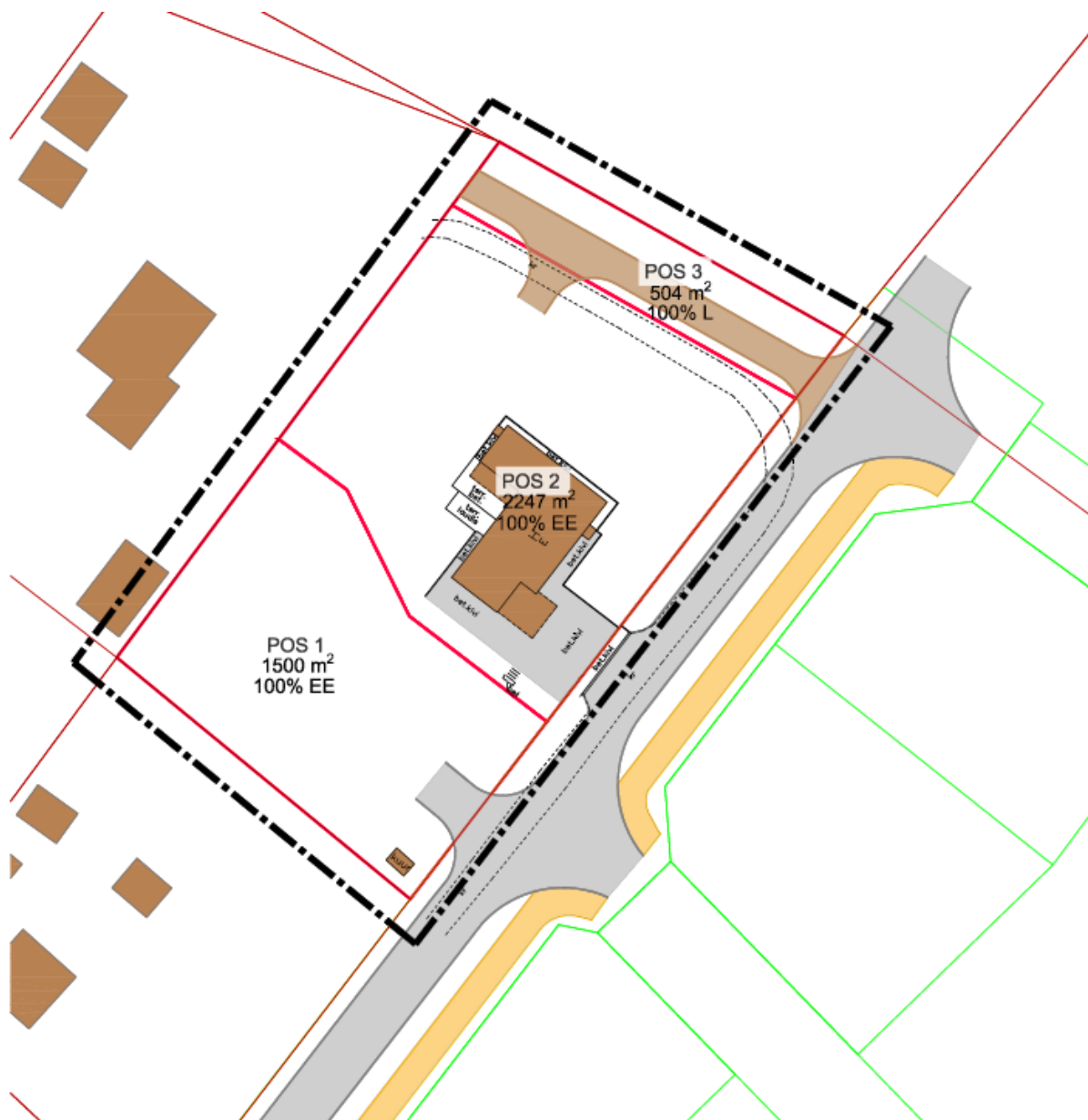
3.2. ÜLDPLANEERINGULE VASTAVUS

Planeeringuala asub Tartu valla üldplaneeringu järgi tiheasustusega alal. Planeeritava maa-ala juhtotstarve on väikeelamu maa-ala (tähis EV), mille all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaa ning arhitektuuriselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituvat muud elamuid teenindavat maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud maakasutuse sihtotstarve, kruntide suurus ja hoonestuse kõrgus on kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga kooskõlas.

Arvestades, et kehtiva üldplaneeringu kohaselt on krundi minimaalne suurus 1500 m² ning naaberkinnistul kehtiva detailplaneeringuga (Lombi külas asuvate Karopeetri, Vallimetsa, Tõrvalille ja Saarelille maaüksuste ning lähiala detailplaneering) kavandatakse Karopeetri maaüksusele 33 üksikelamu krundi, mille suurused jäävad vahemikku 1324...3798 m² (keskmine krundi pindala 1796 m²), siis Vasula tee 33a 4251 m² suuruse krundi väiksemaks jagamine ja seeläbi asustuse tihendamise aitab tänast hajaasustusele iseloomulikku krundistruktuuri muuta tiheasustusalale sobivamaks.

3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga on ette nähtud olemasolevast Vasula tee 33a katastriüksusest moodustada kolm (3) uut krundi – POS 1 uuele üksikelamule ja abihoonetele, POS 2 olemasolevale elamule ja abihoonetele ning POS 3 naaberkinnistule juurdepääsuks (10 m laiune teekoridor).



Skeem 4. Kruntideks jagamise ülevaateskeem – punasega on tähistatud uued krundipiirid POS 1, POS 2 ja POS 3, tumepunasega olemasolevad krundipiirid ja rohelisega varasemalt planeeritud krundipiirid (kehtestatud detailplaneeringust), halliga planeeritud kõvakattega teed ja helepruuniga planeeritud pinnatav tee.

Planeeringu põhijoonisel (joonisel 4) on näidatud kruntidele POS 1 ja POS 2 määratud hoonestusalad, kuhu võib hooned ehitada. Kindlasti tuleb jälgida, et projekteeritavad ehitusloa kohustuslikud hooned jääksid planeeritud hoonestusala sisse, sest väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Teed, tehnovõrgud ja tehnorajatised võivad asuda nii hoonestusalas, kui ka hoonestusalast väljaspool.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge abihoone püstitamiseks, ümberehitamiseks, laiendamiseks ning lammutamiseks ei ole ehitusprojekti koostamine ja ehitusteatis esitamine nõutav, kuid 20-60 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge elamu abihoone rajamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ja esitada ka ehitusteatis. Kõik suurema kui 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned peavad paiknema hoonestusala sees.

Alla 20 m² ehitisealuse pinnaga mitteehtusloa kohustuslike ehitiste kavandamisel hoonestusalast väljaspool tuleb saada naaberkinnistu omanikult kirjalik nõusolek.

Hoonete suurimad lubatud ehitisealused pindalad on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis 1 (ehitusõiguse tabel).

Hoonete suurim lubatud arv kruntidel POS 1 ja POS 2 on kolm (3), sh on lubatud püstitada üks (1) põhihoone ja kuni kaks (2) abihoonet. Hoonete arvu määramisel on silmas peetud kõiki krundile ehitatavaid hooned, sh ka alla 20 m² abihooneid.

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on esitatud ehitusõiguse tabelis (planeeringu põhijoonisel, joonis 4) absoluutkõrgusena, mille määramisel on arvestatud planeeritud hoonestusala aluse maapinna kõrgeimat punkti. Täiendava tingimusena on esitatud ka hoone suhteline kõrgus meetrites. Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast ei oleks suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus.

Planeeritud hoonete katusele on lubatud päikesepaneelide paigaldamine.

Planeeritud kruntide ehitusõigused on koondatud põhijoonisel tabelisse 1.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on määratud vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu". Kruntidel POS 1 ja POS 2 lubatud kasutamise otstarveteks üksikelamu (11101) ja abihoone (12744).

Omaavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetatata kasutamise otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud kruntide hoonestusalad on seotud krundipiiridega. Hoonestusalade paigutamisel on arvestatud, et hooned paikneksid tänavapoolsest krundipiirist vähemalt seitsme (7) meetri kaugusel, et tagada sõiduautodele piisav ruum maja ees parkimiseks. Lisaks on arvestatud hoonestusala määramisel kaheksa (8) meetrise kujaga naaberkinnistu hoonetest.

Hoonestusala siseselt tuleb vastavalt majandus- ja taristuministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 tagada minimaalne ehitistevaheline kuja 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3 (tuldkartev), samas on lubatud ehitada ka TP-2 (tuldtakistav) ja TP-1 (tulekindel) klassi kuuluvaid hooned.

Hoonetele kohustuslikku ehitusjoont ei sätestata, kuid planeeritav põhihoone tuleb paigutada fassaadiga tänava poole.

Hoonestusala on kruntidel määratud suurem kui suurim lubatud ehitisealune pindala. Suurem hoonestusala jätab krundi omanikule laiemad võimalused hoonete asukoha valikuks. Planeeringu põhijoonisel on hooned toodud suurima lubatud ehitisealuse pindalaga, et näidata ära, kuidas need alale ära mahuksid ja millised on seejuures võimalikud hoonete vahelised kaugused.

Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) kajastatud uued hooned on näidatud illustratiivsetena ning nende asukohta ja suurust hoonestusala sees on lubatud muuta, kuid seejuures tuleb arvestada suurima lubatud ehitisealuse pindalaga krundil.

Lubatud on olemasolevate hoonete täielik või osaline lammutamine, olemasolevate hoonete juurdeehituse tegemine ja uute hoonete ehitamine vastavalt planeeringuga määratud ehitusõigusele.

3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Uued hooned peavad sobituma Kõrveküla aleviku olemasoleva hoonestusega nii oma mahtude kui vormi osas.

Välisviimistlus: kasutada kaasaegseid ja kvaliteetseid viimistlusmaterjale; lubatud on kasutada kivi, krohvi, puitu ja klaasmaterjale ning nende kombinatsioone. Värvitoonidest eelistada looduslähedasi toone. Vältida silma häirivaid liigerksaid loodusega mittesobituvaid võõraid värvitoone. Moodustada viisaka ilmega ühtne põhi- ja abihoonete kompleks, mis sobiks keskkonda. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale (nt plastvooder jmt). Samuti on keelatud katmata ümarpalk.

Katusekatte materjalid: lubatud kasutada plekki, terast, betoonkivi, asbestivaba eterniiti, lamekatusega abihoonetel ka rullmaterjale. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele.

Katuse tüüp: põhihoonel ja suuremahulise abihoone (mille ehitisealune pind on suurem kui 60 m²) lubatud kelpkatvus. Väiksemahuliste abihoonete (mille ehitisealune pind jääb alla 60 m²) lubatud lisaks kelpkatusele ka viilkatus ja ühekaldeline katus (e pultkatus)

Katusekalle: põhihoone ja suuremahulise abihoone (mille ehitisealune pind on suurem kui 60 m²) katusekalle peab jääma vahemikku 20-35°. Väiksemahuliste abihoonete (mille ehitisealune pind jääb alla 60 m²) lubatud katusekaldeks on 10-35°.

Katuseharja kulgemise suund: põhihoone on soovitatav paigutada nii, et elamu põhimahu katuse harjajoon oleks teega paralleelne. Elamu abihoone katusehari võiks soovitatavalt olla samuti elamuga paralleelselt või risti.

Piirded: Piiretena lubada haljaspiire (hekk), puidust lippaiad (sh kivi- või betoonpostide ja soklitega puitaia moodulid), metallist varbaiad, keevispaneel- ja võrkaiaid (sh punutud võrk). Piirded tuleb soovituslikult lahendada koos haljastusega (näiteks võrkaed koos hekiga). Piirete kõrgus on lubatud kuni 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Piirded tuleb lahendada osaliselt läbipaistvana ja piirkonda sobilikuna.

+/- 0.00 sidumine: lahendatakse hoone projektiga. Hoonete null-tasandi projekteerimisel tuleb lähtuda, et maapinna kõrguste oluline muutmine ei ole lubatud.

3.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritava ala juurdepääs on tagatud 22210 Kõrveküla – Lähte tee ja Karoetri (79403:002:0148) maaüksusel paikneva olemasoleva kruusatee kaudu.

Karoetri (79403:002:0148) kinnistul paiknev olemasolev kruusatee on kehtivas Karoetri, Vallimetsa, Tõrvälille ja Saarelille maaüksuste detailplaneeringus (kehtestatud 19.11.2008) määratud avalikuks teeks, kuid selleks planeeringu kohast transpordimaa katastriüksust ei ole veel moodustatud ning tee kuulub planeeringu koostamise ajal eraomandisse.



Pilt 4. Vaade olemasolevale mahasõidule 22210 Kõrveküla – Lähte teelt (Karoetri maaüksusel) (autor Reet Türkson, 17.10.2022)

Vastavalt 15.10.2014. a kehtestatud Raigi maaüksuse detailplaneeringule (OÜ Raid Invest töö nr 7/14) on seatud olemasolevale teele juurdepääsu servituudi kokkulepped Vasula tee 33a (79401:001:0236) ja Vasula tee 35a (79403:002:1384) kasuks.

Kehtivas Karoetri, Vallimetsa, Tõrvälille ja Saarelille maaüksuste detailplaneeringus on Karoetri (79403:002:0148) maaüksusel paikneva tee kavandatav laius 6 m (olemasolev tee praegu ca 3,7 m laiune), lisaks on kergliiklejatele ette nähtud 3,5 m laiune ühepoolne kõnnitee (vt kergliiklustee on sisse toodud ka käesoleva detailplaneeringu joonisele 4).

Vasula tee 35a (79403:002:1384) elamu olemasolev juurdepääsutee krundil POS 2 on planeeritud likvideerida ning lõpetada ka Vasula tee 33a kinnistut kitsendav servituudi kokkulepe. Tee asukohta muutmise võimaldab krundi POS 2 piire kirde suunas laiendada ning ehitada sinna juurde ka uus abihoone.

Uus juurdepääs Vasula tee 35a krundile on määratud rajada ca 5 meetrit olemasolevast teest kirde suunas ning moodustada selleks eraldi 10 m laiune transpordimaa krunt POS 3. Uus juurdepääsutee määratakse avalikult kasutatavaks teeks ning võõrandatakse peale transpordimaa krundi moodustamist Tartu vallale. Uus juurdepääsutee on kavandatud rajada 4 m laiuse pinnatava teena.

Juurdepääsuteed tuleb projekteerida vastavalt Eesti Standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016.

Põhijoonisel toodud kruntide juurdepääsude asukohad on tinglikud ja määratlevad ära krundi külje, kust võib juurdepääse rajada. Täpne krundile juurdepääsu asukoht selgitatakse välja edasise projekteerimise käigus. Parkimine lahendada krundisisest.

Parkimisalad ja/või -kohti planeeringu põhijoonisel ei kajastata, parkimiseks vajalik ala või koht tuleb lahendada hoone ehitusprojektiga.

Vastavalt Eesti Standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016 tabelile 9.2 tuleb igale elamukrundile tagada vähemalt 3 parkimiskohta.

3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringualal kasvavad puud ja põõsad on ette nähtud võimalusel säilitada.

Planeeritud kruntidel on lubatud likvideerida vaid otseselt ehitustegevusele ette jäävaid puid ja põõsaid (nt abihoonete ehitusel, uue kraavi rajamisel ette jäävad puud ja põõsad). Samuti on lubatud likvideerida halvas tervislikus seisukorras puid ja põõsaid, mis ei jää ehitustegevusele ette.

Planeeringu põhijoonisel on likvideeritava objektina ära näidatud, millised puud ja põõsad eeldatavalt ehitustegevusele ette jäävad. Puud ja põõsad, mis on veel alles hiljuti istutatud, terved ja ilusad tuleb püüda krundil ümber istutada teise kohta.

Krundile POS 1 rajatava uushaljastuse põhimõtted ning istutatavate puude, põõsaste arv, liigid ja asukohad on soovitatav täpsustada elamu ehitusprojekti mahus või eraldi maastikuarhitektuurse projektiga.

Jäätmekäitlus korraldada kehtiva Tartu valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Planeeringualal paiknevad juba olemasolevad tehnovõrgud (nt elektri madalpingekaabel, veetoru, kanalisatsioonitoru ja gaasitoru), millega tuleb arvestada ning vajadusel ümber tõsta.

3.8.1. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala asub piirkonnas, kus puudub sademevee ühiskanalisatsioon.

Planeeringuala sademeveed liiguvad maapinna kalde tõttu planeeringuala kirde suunas. Sademevee kokku kogumiseks on Vasula tee 33a krundil paikneva olemasoleva juurdepääsutee äärde on rajatud väike kraav (sügavus ca 0,5 m, vt olemasoleva olukorra joonist, joonis 3).

Seoses tee asukoha muutusega ja uute krundipiiridega kavandatakse olemasolev kraav (krundil POS 2) likvideerida ning rajada sademevee kokku kogumiseks ja ala kuivendamiseks uus imbakraav krundi POS 3 põhja- ja kirdepoolse piiri äärde (vt näidatud põhijoonisel), mis võtab vastu valingvihmade korral tekkiva liigvee ning aitab sellel pinnasesse imbuda.

Lähtuvalt säästvate sademelahenduste uutest suunistest („Eesti kliimasse sobivate säästvate sademeveelahenduste käsiraamat“, koostatud 2022. a LIFE UrbanStrom projekti raames) tuleks võimalikult palju sademevett kokku koguda ja imutada selle tekkekohas, et vältida iga projektiga kasvavat eesvooludele langevat koormust kogu piirkonna sademevett vastu võtta. Selle tõttu nähakse planeeringus ette imutada sademeveed planeeringuala siseselt.

Lisaks on võimalik planeeringuala sademevee hulka vähendada rajades kruntidele vihmaveekogumise lahendusi (maa-aluseid ja maapealseid mahuteid), et vihmavett saaks majapidamises ja õues uuesti ringlusse võtta. Vihmavee kogumissüsteemi lahendus on soovituslik ning planeeringu joonistel neid rajatise ei kajastata.

Planeeritud kraavi mõõtmeid krundil POS 3 on lubatud täpsustada edasisel projekteerimisel.

Planeeringu joonis ei kajasta hoonete дренаaži ega vertikaalplaneerimist, mis tuleb igal krundiomanikul lahendada edasisel projekteerimisel.

3.8.2. Reovee kanalisatsioon

Krundi POS 2 olemasoleva elamu reovee ärajuhtimiseks on paigaldatud septik ja heitvesi immutatakse pinnasesse. Tartu valla üldplaneeringust lähtuvalt on valla arengusuunaks, et tiheasustusalal ei ole

lokaalsed lahendused enam lubatud ning ühiskanalisatsiooniga liitumise võimaluse tekkimisel on kohustus liituda piirkonna vee-ettevõtja tingimustel ning likvideerida lokaalsed süsteemid.

Vastavalt Tartu Veevärk AS-i 15.05.2023 tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-DT-11 tuleb perspektiivis reovee eesvooluks kavandada Karopeetri kinnistul (79403:002:0148) asuv isevoolne reoveekanaliseerimisatorustik De 160 (Vasula tee 34 kinnistu kohal). Olemasolev liitumispunkt on näidatud tehnoorkude joonisel (joonis 5).

Ühiskanaliseerimisega liitumiseks on planeeringu tehnoorkude joonisel näidatud perspektiivne reoveepumpla ning perspektiivsed reoveekanaliseerimisatorustikud kuni olemasoleva isevoole reoveekanaliseerimisatoruni liitumiskohas. Kruntide POS 1, POS 2 ja Vasula tee 35a reoveed juhatakse perspektiivis isevoolelt kuni planeeritud reoveepumplani ning sealt edasi survetorustikuga olemasoleva liitumiskohani.

Reoveepumpla on kavandatud rajada servituudikokkuleppega Karopeetri maaüksusele olemasoleva tee äärde. Kehtiva detailplaneeringu järgi moodustatakse olemasolevale teele hiljem ca 17 m laiuse koridoriga tee- ja tänavamaa krunt ning antakse avalikku kasutusse, seega tulevikus jääb käesoleva detailplaneeringuga kavandatud pumpa avalikule tee- ja tänavamaale.

Planeeritud tehnoorkude ja -rajatiste asukohti on lubatud edasisel projekteerimisel vastavalt vajadusele muuta või täpsustada.

Veevarustus ja reoveekäitlemine tuleb projekteerida vastavalt veeseadusele, Keskkonnaministri määrusele 31.07.2019 nr 31 „Kanaliseerimisega planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanaliseerimisega kuja täpsustatud ulatus¹” ja keskkonnaministri määrusele 08.11.2019 a nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹”

Arvestades, et olemasolev ühiskanaliseerimisega liitumispunkt asub kaugel (krundi POS 2 piirist ca 230 m kaugusel) ning perspektiivse ühiskanaliseerimisatoru väljaehitamiseks on vaja rohkem huvitatud isikuid (finantseerijaid) kui 1-2 krundiomanikku, siis on kuni naaberarenduse ühiskanaliseerimisega välja ehitamist lubatud ajutise lahendusena krundi POS 1 ja POS 2 reovesi juhtida kinnisesse (lekketõrjendisse) reovee kogumismahutisse.

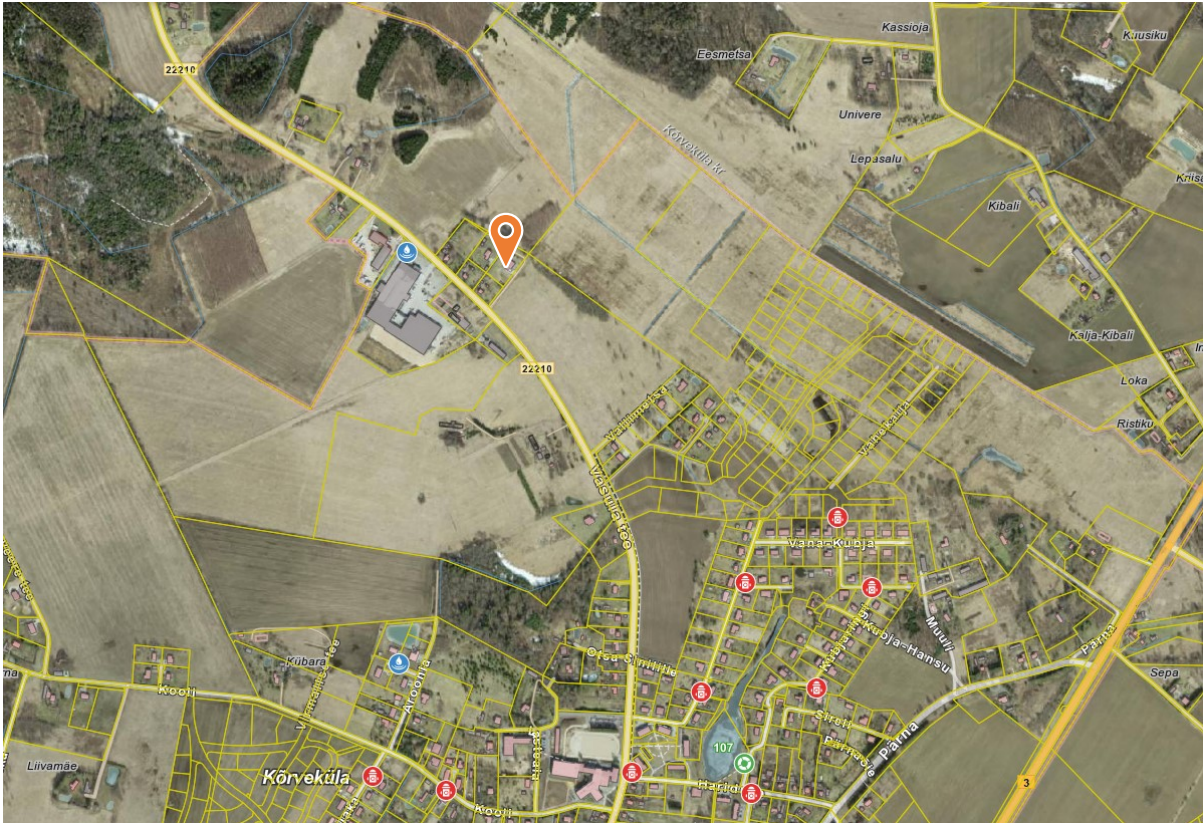
Reovee kogumismahuti valikul lähtuda vett tarbivate inimeste arvust ja prognoositavast reoveehulgast (m^3/d) ning konsulteerida oma ala ekspertidega. Planeeringu tehnoorkude joonisel on näidatud planeeritud reovee kogumismahuti võimalik asukoht koos kujaga. Mahuti asukohta krundil on lubatud täpsustada edasisel projekteerimisel.

Planeering näeb ette, et krundi POS 2 olemasolev septik ja heitvee immutussüsteem tuleb likvideerida, sest Vasula tee 35a (79403:002:1384) krundil asub joogivee salvkaev, mille sanitaarkaitseks tuleb tagada 60 m kuja heitvee immutussüsteemini (vastavalt Veeseaduse § 127 lg 1). Olemasolev septik ja immutustoru jäävad planeeringu koostamise ajal naabri salvkaevust ca 50 m kaugusele.

Alternatiivina võib septiku ja heitvee immutamise krundil POS 2 säilitada kuni ühiskanaliseerimisega liitumine on võimalik tingimusel, et Vasula tee 35a kinnistu loobub olemasolevast salvkaevust joogivee võtmisest ning liitub selle asemel ühisveevõrguga. Lähim Tartu Veevärk AS-i torustik asub Vasula tee 33a hoone ees Karopeetri kinnistul. Kui salvkaevust ei võeta enam vett joogiveeks, siis kehtib Veeseaduse § 137 täpsustatud kuja 30 m, mis tuleneb keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 „Kanaliseerimisega planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanaliseerimisega kuja täpsustatud ulatus¹” § 6.

3.8.3. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringuala veevarustus tagatakse vastavalt Tartu Veevärk AS-i 15.05.2023 tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-DT-11 krundil POS 2 olemasoleva veetorustiku baasil (De 110), mis asub Karopeetri (79403:002:0148) maaüksusel olemasoleva sõidutee ääres. Samast torustikust on kavandatud ka veevarustusega liitumine krundile POS 1. Planeeritud veetorude asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).



Skeem 5. Väljavõte Maa-ameti ohtlike käitiste, veevarustuse ja veeohutuse kaardirakendusest (20.09.2023 seisuga)

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub planeeritavast alast ca 333 m kaugusel läänes ning lähim töökorras tuletõrjehüdrant planeeringualast mööda sõiduteid ca 1,2 km kaugusel lõunas. Hüdrantide ja veevõtukohtade asukohad on näidatud alloleval skeemil 5.

Samas on kehtivas Karopeetri, Vallimetsa, Tõrvalille ja Saarelille maaüksuste ning lähiala detailplaneeringus uus tuletõrjehüdrant Karopeetri maaüksusele kohe planeeritavast alast üle tee olemasoleva sõidutee äärde. Varasemalt planeeritud hüdrandi asukoht on näidatud planeeringu tehnovõrkude joonisel (vt joonis 5).

Seni, kuni uut ühisveevärgi veetorustikku ja selle baasil toimivat tuletõrjehüdranti ei ole Karopeetri (79403:002:0148) maaüksusel vastavalt kehtivale detailplaneeringule välja ehitatud, tuleb tuletõrje veevõtt lahendada krundile POS 2 rajatava tuletõrjevee mahutiga. Tuletõrjevesi on kavandatud mahutisse juhtida krundi POS 1 hoonest (läbi veemõõdusõlme), sest olemasolevast krundi POS 2 hoonest liitumine on keerukam (omanik ei soovi lõhkuda olemasolevaid plaaditud põrandaid ja põrandakütet). Mahutist veevõtuks on kavandatud hüdrant avalikule teemaale (krundile POS 3).

Hüdrandi võimalik asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Asukoha valikul on arvestatud, et see paikneks juurdepääsutee ääres, mitte kaugemal kui 2,5 m.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõike 1 kohaselt tuleb veevõtukoht üldjuhul rajada vähemalt 30 meetri kaugusele ehitisest, et tagada päästetehnika ohutus, millega kaitstakse päästetehnikat põleva ehitise soojuskiirguse eest. Planeeringu joonisel on näidatud kavandatud hüdrandile selleks vajalik tuleohutusküja.

3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 19.05.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 447326 Arensi: (Tartu M) alajaama fiidril F7.

Olemasolev liitumiskilp Vasula tee 33a kinnistu läänepiiril ja maakaabel on kavandatud likvideerida, sest olemasolevale elektrikilbile ei ole tagatud juurdepääsu teelalt.

Kruntide POS 1 ja POS 2 elektrivarustuseks on planeeritud uus madalpingekaabel Vasula tee 34 (79403:002:1572) kinnistul paiknevast õhuliini mastist servituudi kokkuleppega läbi 222210 Kõrveküla-Lähte tee L3 (79403:002:0048) ja Karopeetri (79403:002:0148) kinnistu.

Uus kahekohaline liitumiskilp kruntidele POS 1 ja POS 2 on kavandatud olemasoleva sõidutee äärde Karopeetri (79403:002:0148) kinnistul. Planeeringu põhijoonisel näidatud liitumiskilbi paigutamisel on arvestatud tee ääres paikneva olemasoleva gaasitorustikuga ning maapinna reljeefiga, et kilbile oleks tee ääres tagatud hea juurdepääs.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on toodud põhimõtteline lahendus. Elektriliinide ja kilbi asukoht täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Tööjoonised tuleb täiendavalt kooskõlastada.

3.8.5. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse lahendus tugineb Enefit OÜ poolt koostatud lähteülesandele (passiivse elektroonilise side juurdepääsuvõrgu rajamine, Kõrveküla alevik, Tartu vald, Tartu maakond, projekti kood VT2009b) ning Reaalprojekt OÜ poolt 09/2023. a koostatud projektile „Passiivse elektroonilise side juurdepääsuvõrgu rajamine“, töö nr VT2009b.

Lähteülesande ja projekti kohaselt asub sidevarustusega liitumispunkt (Enefit OÜ sidekapp) Vasula tee 35a ja krundi POS 1 piiril. Sidevarustus planeeringuala piirini on kavandatud Enefit OÜ poolt välja ehitada 2024. a esimeses pooles. Servituudileping Enefit OÜ ja Vasula tee 35a kinnistuomaniku vahel on sõlmitud.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud võimalikud sidekaablite asukohad rajatavast sidekapist kuni hooneteni. Sidekaablite asukohti on lubatud täpsustada edasisel projekteerimisel.

3.8.6. Soojavarustus

Planeeritavate kruntide soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid kütelliike (näiteks kivisüsi) ja kütteõli. Soovitav on kütelliike kombineerida ning eelistada elektrikütte kasutamise korral soojusvahetuspumpade (näiteks õhksoojuspumbad) kasutamist, et võimalikult vähese elektritarbimise läbi vähendada keskkonda lisanduvat saastekoormust. Samuti võib kasutada gaasikütet, maakütet ning paigaldada päikesepaneele.

Päikesepaneelide rajamine on planeeringuga lubatud üksnes hoonete katustele või fassaadide tasapinnas oma majapidamise tarbeks. Projekteeritava hoone arhitektuur peab võimaldama päikese otsekasutust ja vältima ebatõhusaid lahendusi.

Maakütte valimisel tuleb selle täpne asukoht ja ulatus täpsustada edasise projektiga. Maakütte rajamisel tuleb arvestada, et kasutamiseks sobivad eelkõige kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid.

Maasoojussüsteemi paigaldamise tingimused:

- maasoojussüsteemide soojuskandevedelikus võib kasutada veekeskonnale ohutuid aineid. Kasutatava soojuskandevedeliku kohta peab olema ohutuskaart (*safety data sheet*);
- reostunud (saastunud) pinnase või veekihiga alale maasoojussüsteemide rajamine enne ala viimist vastavusse keskkonnanõuetega on keelatud. Pinnase reostuskahtluse korral tuleb lasta võtta kontrollproovid, kunagise reostusallika olemasolul teha reostusuuring;
- horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd;
- haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi; maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt planeeringus sätestatud haljastuse nõuetele;
- maasoojussüsteemi projekteerimisel tuleb tagada minimaalsed kaugused:
 - lahtise soojussüsteemi puurkaevu hooldusala on 10 m ja see ei tohi kattuda lähima puurkaevu sanitaarkaitseala ega hooldusalaga;
 - soojuspuurangu kaugus kinnistu piirist 10 m. Seda kauguse piirangut võib vähendada 5 meetrini piirinaabri nõusolekul. Kinnistu piires oleva soojuspuuraukude grupi puuraukude vahekaugused määratakse vastava arvutuse teel;
 - soojuspuurangu kaugus 3 m hoone välispiirist;
 - horisontaalse soojuskontuuri kaugus hoonest ja kinnistu piirist 2 m;
 - horisontaalse soojuskontuuri kaugus maa-alustest torustikest ja kaabelliinidest vastavalt nende kaitsevööndile;
 - horisontaalse soojuskontuuri kaugus 2 m säilitatava puu vertikaalprojektsioonist maapinnal.

Gaasikütte valimisel arvestada Termox OÜ 26.07.2023 väljastatud tehniliste tingimustega, mille kohaselt on tarbimiskoha maksimaalne tarbimisvõimsus 4 nm³/h ning liitumine on võimalik B-kategooria Kõrveküla-Lähte maanteelt tuleva torustikuga olemasoleval plasttorustikul (Ø 63mm tööõhk 1,8...5 bar) paikneva olemasoleva gaasisõlmega. Gaasivarustuse projektiga näha ette kinnistu piirile maapealse A-kategooria regulaatorsõlme paigaldamine ning A-kategooria gaasitorustik kuni gaasitarvititeni. Hoone gaasitorustikule näha ette mõõtesüsteem tarbimiskoha mõodusõlmes.

3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".

Planeeringuala jääb territooriumile, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Standardis EVS 840:2017 ehitistealusele pinnaseõhule kehtestatud radooniohtliku pinnase tase on 50 kBq/m². Sellest kõrgema sisalduse korral tuleks ehitamise käigus rakendada radooni sissepääsu tõkestavaid meetmeid. Radooni taseme mõõtmine tuleb teostada soovitatavalt enne projekteerimistööd, et välja selgitada, kas ja milliseid tõrjemeetodeid tuleks/on vajadus kasutada. Maja asukoha pinnase kõrge radoonisisalduse korral tuleb rakendada ehitamisel kehtestatud radoonikaitse nõudeid, et vähendada radooni sisaldust majade siseõhus miinimumini.

Uue elamu rajamisel arvestada, et planeeringuala läheduses (lennul ca 200 m kaugusel lääne- ja edelaosas) asub mööblitööstuse ettevõtte (Arens AS), mille tegevuse tõttu võib esineda vähesel määral müra ning lõhnahäiringuid. Tootmisüksusele on väljastatud tähtajatu välisõhu saasteluba (nr L.ÕV/317200).

Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi ning hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Ehitustegevus tuleb hoida kavandatud hoonetusalade piires. Ehitamise perioodil peab olema võimaldatud jalakäijate ja sõidukite juurdepääs naaberkinnistutele.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks olulise keskkonnamõjuga (KeHJS mõistes).

Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

3.9.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljöoalad (kultuuri- ja ajaloopärand) ning väärtuslikud maastikud, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avalduv kultuuriline mõju.

Ühe pereelamu lisandumine ei too kaasa tuntavat sotsiaalset mõju teiste elanike jaoks. Planeering toetab kontaktala arenemist elamupiirkonnana ning kasvatab kogukonda mõne liikme võrra.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta uue üksikelamu püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada.

Planeeringuala kuulub eraomandisse ning Tartu vallal ei lasu kohustust tegeleda avalike alade arendamisega seotud küsimuste ja kulude katmisega. Lisaks elamumaade tihedam asustamine antud piirkonnas on kooskõlas valla arengusuundadega.

3.10. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD

Planeeringualale seavad kitsendusi tehnovõrgud ja –rajatised.

Olemasolev Vasula tee 33a kinnistut koormav juurdepääsu servituudi kokkulepe (mida kasutab Vasula tee 35a kinnistuomanik) lõpetatakse. Uus juurdepääsutee rajatakse moodustatavale transpordimaa krundile POS 3, mis on määratud avalikult kasutatavaks teeks ning võõrandatakse peale transpordimaa moodustamist Tartu vallale.

Servituutide seadmise vajadust kajastab tabel 2.

Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus

Servituut	Teeniv kinnisasi / isik	Valitsev kinnisasi / isik
Juurdepääsu servituut (kuni avaliku transpordimaa moodustamiseni)	Karopeetri (79403:002:0148)	krunt POS 1, krunt POS 2 ja Vasula tee 35a
Elektripaigaldise talumise servituut	Karopeetri (79403:002:0148), 22210 Kõrveküla-Lähte tee L3 (79403:002:0048) ja Vasula tee 34 (79403:002:1572)	Tehnovõrguvaldaja Elektrilevi OÜ
Planeeritud veetoru talumise servituut	Karopeetri (79403:002:0148)	krunt POS 1, krunt POS 2, Vasula tee 35a
Tuletõrjeevee mahuti talumise servituut	krunt POS 2	krunt POS 1
Tuletõrje veetoru ja hüdrandi talumise servituut	krunt POS 3	krunt POS 1 ja krunt POS 2
Tuletõrjeevee mahuti veetoru talumise servituut	krunt POS 1	krunt POS 2
Tuletõrjeevee mahuti veetoru talumise servituut	krunt POS 2	krunt POS 1
Perspektiivsete ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike talumise servituut	krunt POS 3	Vasula tee 35a
Perspektiivsete ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustiku talumise servituut	Karopeetri (79403:002:0148)	krunt POS 1, krunt POS 2 ja Vasula tee 35a

Planeeritud juurdepääsu servituudiala on näidatud joonisel 4 ja tehnovõrkude talumise servituudialad joonisel 5.

3.11. KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringualal moodustatavate kruntide õuealadele võib rajada krundisest välisvalgustust, mis tagab hea nähtavuse ja vähendab sellega kuritegevuse riske. Soovituslik on olemasolevad ja planeeritud hooned varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb rajada piirdeaiaid koos suletavate väravatega. Piirete ehitusel tuleb kasutada kvaliteetseid materjale.

3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud ning ehitama välja planeeringukohase uue pinnatava juurdepääsutee koos sinna kavandatud rajatistega (s.t koos truubi, kraavi, tuletõrjehüdrandi ja tuletõrje veetoriga), mis jäävad krundile POS 3.

Tartu Vallavalitsus ei võta omale kohustusi seoses planeeringu elluviimisega.

Huvitatud isik on kohustatud tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas. Planeeritud tehnovõrgud- ja rajatised peavad olema ehitatud enne hoonetele ehitusloa väljastamist.

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

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

Planeeringu kehtestamise eelduseks on notariaalse kokkuleppe sõlmimine juurdepääsuteede jm avaliku taristu rajamise osas.

3.14. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Asutuse / isiku nimi	Kooskõlastuse / arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse / arvamuse sisu (kokkuvõtlikult)	Vajadusel Tartu Vallavalitsuse seisukoht kooskõlastusele / arvamusele
VALITSUSASUTUSED			
Päästeameti Lõuna päästekeskus	26.02.2024 Pjotr Vorobjov	-	-
TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD			
Tartu Veevärk AS	17.05.2024 nr 24ARE-3-DP-13. Rainer Maikov	Üle vaadatud.	-
Elektrilevi OÜ	22.01.2024 kooskõlastus nr 5861943280. Marge Kasenuurm, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	Kooskõlastatud tingimustel: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	-
Termox OÜ	02.02.2024 kooskõlastus nr 2402028. Sandor Tabo, Termox OÜ	Kooskõlastatud tingimustel: * Tingimused puuduvad.	-
Enefit OÜ	23.01.2024 Janno Järvpõld, Enefit OÜ sidevõrgu insener	Hetkel antud alas Enefit OÜ sidevõrku ei ole, seega hetkel kooskõlastust ei väljasta. Kõrveküla alevikus on Enefit OÜ sidevõrk projekteerimise staadiumis, ehituse alustamise orienteeruv aeg on 2024 suvi/sügis.	-
ARVAMUSE AVALDAJAD			
Vasula tee 35a kinnistuomanik	15.02.2024	Soovib oma kinnistule juurdepääsu kruntide POS 1 ja POS 2 vahelt. Krunti POS 3 mitte moodustada, selle arvelt laiendada olemasoleva elamu hoonestusala. Krundile POS 1 hooneid mitte ehitada, selle asemel rajada sinna ühine prügimaja või jätta haljasalaks. Lisaks toodud mitmeid väiksemaid kõhklusi planeeringulahenduse kohta.	Ettepanek uut elamut mitte ehitada ja selle asemele ehitada juurdepääsutee Vasula tee 35a kinnistuni on Vasula tee 33a kinnistuomanikule vastuvõetamatu. Krunti POS 3 on vajalik moodustada ja avalikuks tee- ja tänavamaaks määrata, et lahendada kinnistuomanike erimeelsused.

Vasula tee 39 kinnistuomanik	15.02.2024	<p>Ei meeldi, et sademevesi on juhitud Vasula tee 39 kinnistule, ei arvesta väljakujunenud hoonestusega ning ei juhi kanalisatsiooni. Ei nõustu täiendavate elamute planeerimisega, kui pole liigvee ärajuhtimise lahendust. Transpordimaa asukoht ei ole huvidega kooskõlas.</p>	<p>Sademevesi immutatakse planeeringuala siseselt. Planeeringuga on kavandatud krundi POS 3 ja Vasula tee 39 vahelise krundipiiri äärde uus imbakraav. Krundi POS 3 (transpordimaa) moodustamine annab uue juurdepääsu Vasula tee 39 maaüksuse kagupoolsele osale, mis tõstab tegelikult kinnistu väärtust ja võib osutada tulevikus vajalikuks arvestades maaüksuse olemasolevat suurust (25,34 ha).</p>
Vasula tee 33 kinnistuomanik	16.02.2024	<p>Avaldas arvamust, et majad hakkavad olema üksteisele liiga lähedal, et on harjutud maapiirkonnas levinud vahemaadega. Soovib, et olemasolev hoonete paigutus säiliks ning midagi ei muutuks. Juhtis tähelepanu, et olemasolevat teed tuleb laiendada, kui liikluskoormus kasvab. Viitab, et Karopeetri naaberkiinnistule on planeeritud oluliselt suuremad krundid.</p>	<p>Planeering vastab kehtivale Tartu valla üldplaneeringule, mille kohaselt on väiksemad krundid (kuni 1500 m²) tiheasustusosalal lubatud. Planeering arvestab, et suurim lubatud ehitistealune pind ei või olla suurem kui 25% krundi pindalast ning see nõue on täidetud. Uus elamu on paigutatud sarnaselt olemasolevate hoonetega ning hoonete mahud ja tüüp on olemasolevatega sarnased (üksikelamud). Tee laiendamise vajadusega perspektiivis on planeeringus arvestatud. Karopeetri maaüksusele planeeritud elamukruntide keskmine pindala on 1796 m², kõige väiksem elamukrunt on 1324 m² ning kõige suurem 3798 m². Planeeritud elamukrundid suurustega 1500 m² ja 2247 m² jäävad Karopeetri maaüksusele kavandatud krundi pindaladega samasse vahemikku.</p>