



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Malli tn 3
Lombi küla, Tartu vald
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-1-2025

TARTU MAAKOND, TARTU VALD
LOMBI KÜLAS ASUVA METSAVEERE TEE 10
MAAÜKSUSE NING LÄHIALA
DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:

Tartu Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

Kalsbeek Capital OÜ

Detailplaneeringu koostas:

PAABOR PROJEKT OÜ

Koostaja:

Marlen Paabor (magistrikraad maastikuarhitektuuris)
/allkirjastatud digitaalselt/

Kontrollis:

Gerly Toomeoja (Volitatud maastikuarhitekt, tase 7)
/allkirjastatud digitaalselt/

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	3
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused	4
6.2 Olemasolev olukord	6
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	9
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	10
7. PLANEERINGULAHENDUS	10
7.1. Krundi hoonestusala määramine	10
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	11
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	12
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	13
7.5 Ehitistevahelised kujud	14
7.6 Tehnovõrkude lahendus	14
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	18
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	19
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	19
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	20
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	25

Detailplaneeringu koosseis

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Joonis 1 – Situatsiooniskeem M 1:10 000
- Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5000 ja 1:2000
- Joonis 3 – Olemasolev olukord M 1:500
- Joonis 4 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500
- Joonis 5 – Mario, Maiken, Kasteheina, Kuuse ja Uus-Allika maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks muutuva ala joonis -

SELETUSKIRI

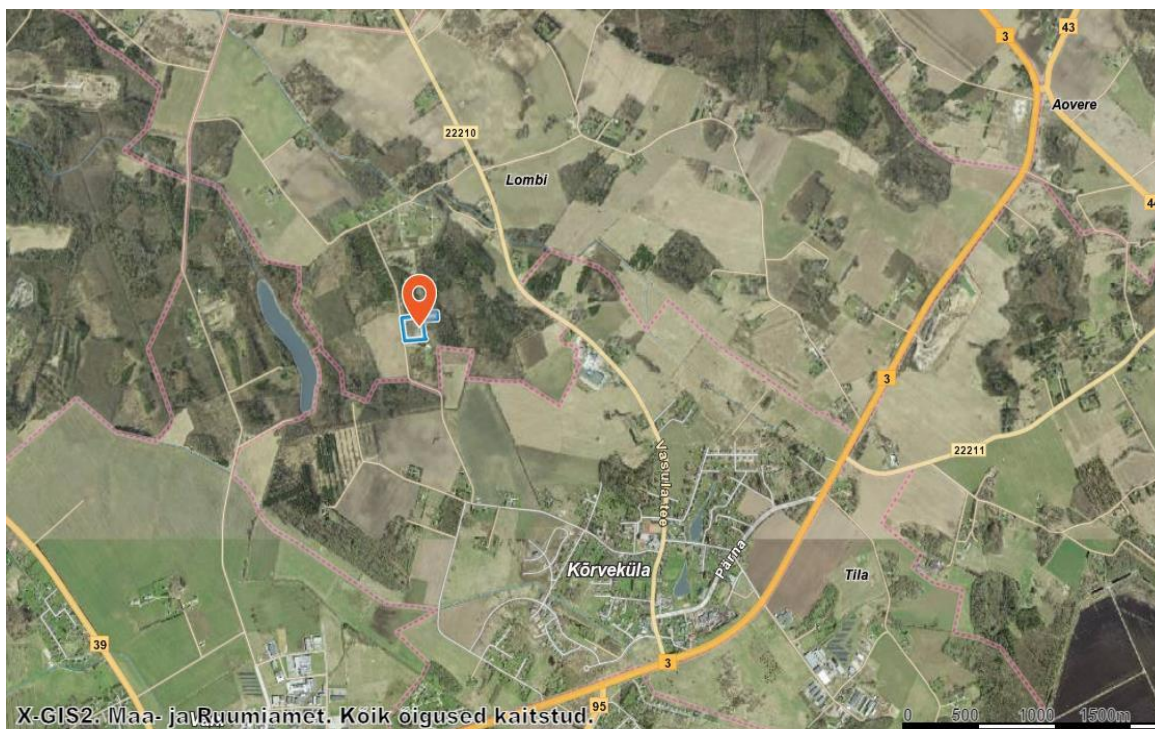
1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku poolt esitatud taotlus Tartu Vallavalitsusele Lombi külas asuva Metsaveere tee 10 katastriüksusele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Tartu Vallavalitsuse 29.08.2024 korraldus nr 1042 koos lisaga (lähteseisukohad) Lombi külas asuva Metsaveere tee 10 maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu algatamise kohta.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Lombi külas (*skeem 1*). Planeeringuala asub Planeeringuala asub Lombi külas asuval Metsaveere tee 10 maaüksusel (kü tunnus: 79401:001:0164, 100% elamumaa). Planeeringuala pindala on ligikaudu 2,37 ha. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Metsaveere tee 10 maaüksuse jagamist neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning ehitusõiguste määramist üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse planeeringuga lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu Vallavalitsuse 29.08.2024 korraldus nr 1042 koos lisaga „Lombi külas asuva Metsaveere tee 10 maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu algatamine“;
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2023-2035;

- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla jäätmehoolduseeskiri;
- Tartu valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri
- Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);
- Tartu valla energia- ja kliimakava;
- Lombi külas asuvate Mario, Maikeni, Kasteheina, Kuuse ja Uusallika maaüksuste ning lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 18.06.2014. a otsusega nr 23);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (planeerimisseadus; veeseadus; riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“; keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Maa-ameti kaardimaterjal.

NB! Kui mistahes käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal kehtiv seadus või ministri määrus detailplaneeringu elluviimise hetkel on kehtetuks muutunud või on seda muudetud mõne muu seaduse raames, siis tuleb lähtuda elluviimise hetkel kehtivastest asjakohastest seadustest ja nende alusel kehtestatud ministri määrustest.

5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetilise alusplaani mõõtkavas 1:500 on koostanud OÜ GPK Partnerid oktoobris 2024.a. Töö nr. G-242-24. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

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

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevate tingimustega:

1. uute kruntide vähim suurus:

tiheasustusega aladel ja kompaktse hoonestusega aladel:

- üksikelamu 1500 m²;
- kaksikelamu üldjuhul 1500 m²;
- korterelamu üldjuhul 2000 m²;
- ridaelamu 400 m² boksi kohta. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamute rajamine;
- korterelamul koormusindeks vähemalt 150;

Erandid eeltoodud krundi suuruste osas on lubatud põhjendatud juhul – nt kui piirkonnas väljakujunenud krundistruktuur seda toetab; olemasoleva hoonestuse vahele jääva tühja krundi hoonestamine, kui see ei muuda piirkonna üldilmet; kaksikelamu rajamisel, kui järgitakse piirkonnale omast üksikelamute mahtu; viiakse läbi arhitektuurikonkurss vms;

2. hoonete maksimaalne maapealne kõrgus/korruselisus:

- a. üksik- ja kaksikelamu kõrgus põhihoonel üldjuhul kuni 9 m, abihoonel mitte enam kui põhihoone kõrgus;
- b. ridaelamu kuni 2 korrust;
- c. korterelamu kuni 3 korrust.

Kõrgemate hoonete kavandamisel tuleb enne detailplaneeringu algatamist või projekteerimistingimuste andmist koostada täpsem lahendus ja 3D mudel kavandatu arhitektuuriliseks visualiseerimiseks;

3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind uutel kruntidel kuni 25% krundi pindalast;

4. linna lähialal elamute kavandamisel tuleb detailplaneeringut koostades arvestada, et teenuste, sh avalike teenuste hea kättesaadavusega elukoha lähedal. See tähendab, et teenused (sh kool, lasteaed, kaubandus-teeninduspinnad) peavad üldjuhul olema kättesaadavad elukohast 1 km raadiuses. Täiendavate teenuste planeerimise vajadus selgitatakse välja valla ja arendaja koostöös, võttes olemasolevale ehitatud keskkonnale lisaks arvesse ka juba kehtestatud detailplaneeringutega planeeritud lahendusi. Kui selgub, et teenused 1 km raadiuses puuduvad, on vallas õigus nõuda detailplaneeringu lahenduses nende vajadusega arvestamist;

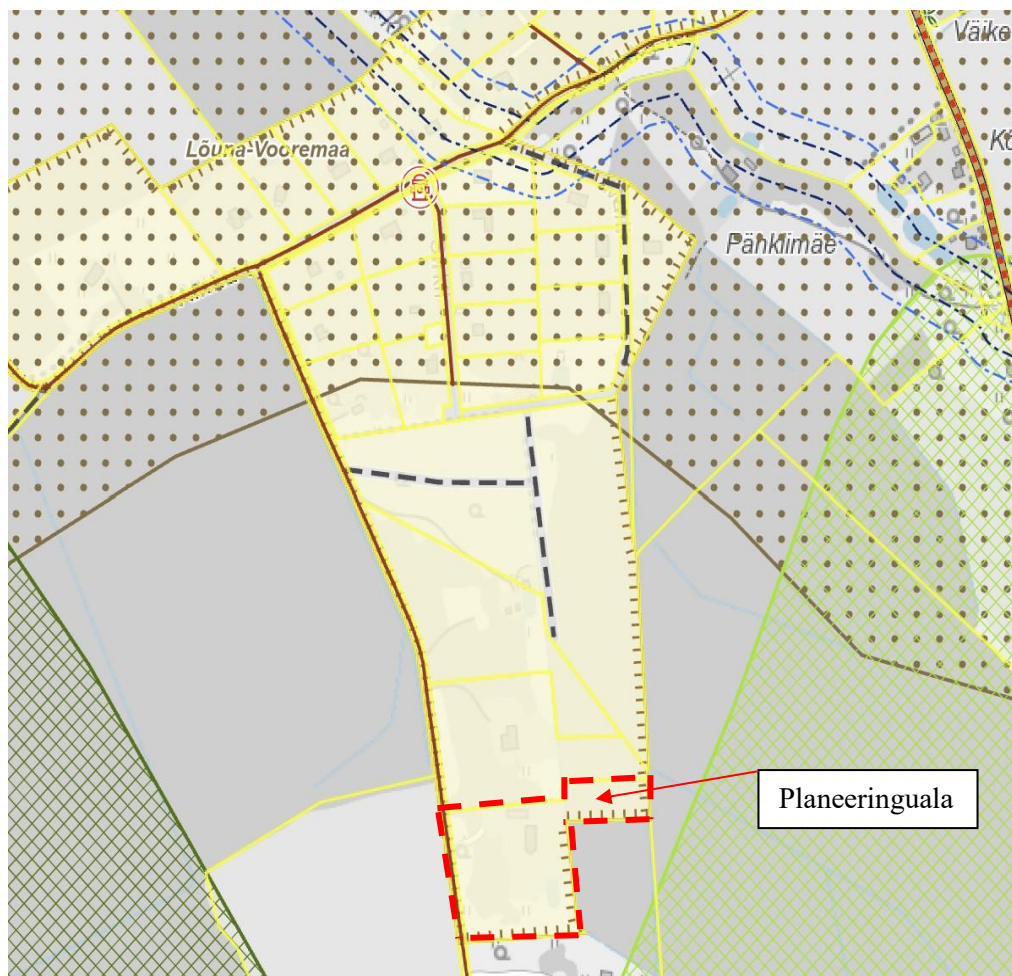
5. hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused peavad vastama piirkonna hoonestusele;

6. arvestada ühtset ehitusjoont (kui see on väljakujunenud), hoonete mahtu, paigutust ja arvu krundil, katusekallet, välisviimistlust;

7. korterelamu krundil kõrvalotstarbeline eraldiseisev hoonestus ei ole lubatud, välja arvatud teenindavate ehitiste (prügimajad, jalgrattaparklad vms) rajamine. Esimese korruse pinnad võib võtta kasutusele ärilisel või ühiskondlikul eesmärgil;

8. piirded:

a. maksimaalne lubatud kõrgus 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Soovitav on kasutada haljaspiirdeid;
korterelamute krunte üldjuhul piiretega ei piirata, v.a majandushoovid vms.



Skeem 2. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringust

Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala kompaktse hoonestusega alal (skeemil helekollane ala). Lähialal asuvad väärtusliku maastikud (skeemil pruunid täpid), roheline võrgustiku tugiala (tumeroheline ruudustik) ja rohevõrgustiku koridor (heleroheline ruudustik).

6.2 Olemasolev olukord

Planeeringualal asub praegu üks üksikelamu abihoonetega. Osa planeeringualast on kaetud metsaga, osa on looduslik rohumaa. Eesti radoonikaardi 2020. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge radooni (R_n) sisaldusega alale. Planeeringuala jääb 100-150 kBq/m³ interpolateeritud alale. Planeeringualal on põhjavesi suhteliselt kaitstud Planeeringuala lääneserva jääb elektri maakaabelliin koos kaitsevööndiga, muid teadaolevaid kitsendusi ei ole.

Planeeringualal kehtib Lombi külas asuvate Mario, Maikeni, Kasteheina, Kuuse ja Uusallika maaüksuste ning lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 18.06.2014. a otsusega nr 23). Nimetatud detailplaneering muutub peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist planeeringuala kattuvast osast kehtetuks.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud munitsipaalomandis olevalt 7940095 Allika-Muriküla teelt (kü. lähiaadress Allika-Muriküla tee L2, tunnus: 79601:001:0421), mis on kruusakattega. Allika-Muriküla teele on määratud liikluspind Metsaveere tee, mille järgselt on kõrvalasuvad katastriüksused adresseeritud. Planeeringualaga piirnevas osas on kruusakattega tee laius 4,2 m ja see on rahuldavas seisukorras, vt foto 2.

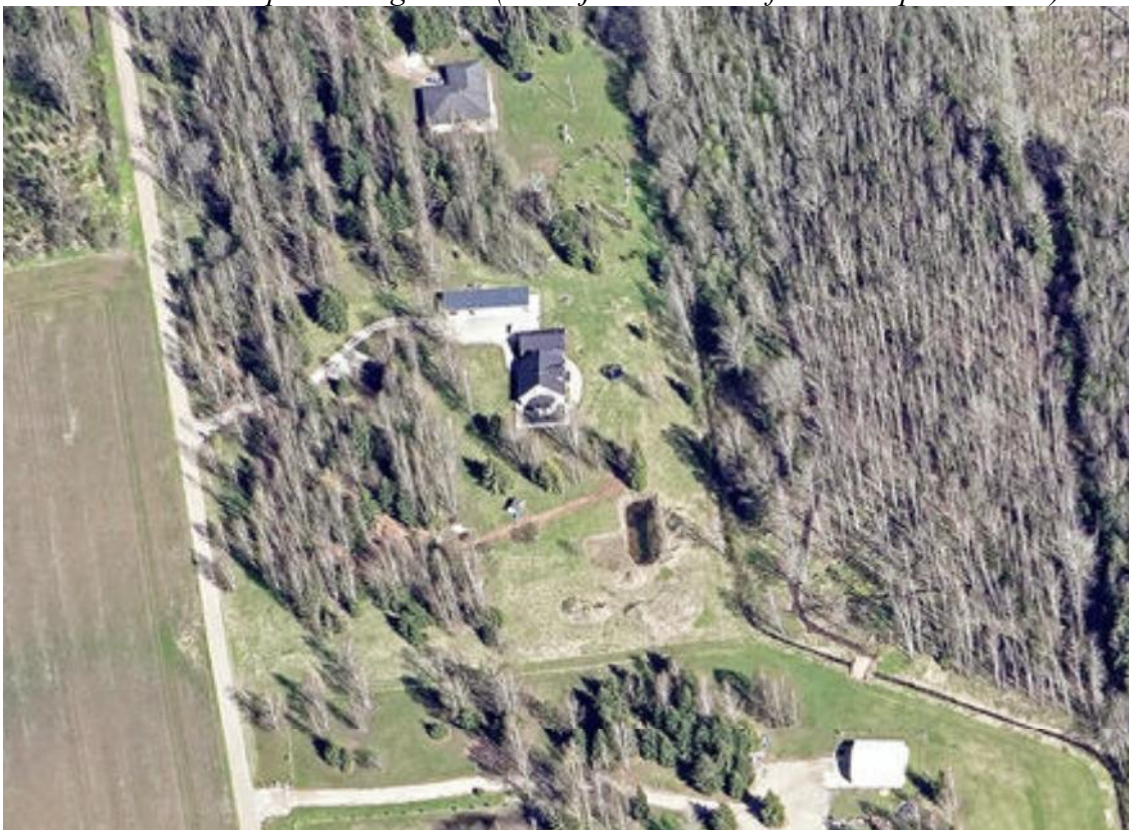
Foto 1. Vaade planeeringualale (Maa- ja Ruumiamet fotoladu aprill 2024.a)*Foto 2. Vaade Allika-Muriküla teele (märts 2025.a)*

Foto 3. Vaade olemasolevale Metsaveere tn 10 mahasõidule (märts 2025.a)*Foto 4. Vaade Metsaveere tn 10 olemasolevatele hoonetele (jaanuar 2025.a)*

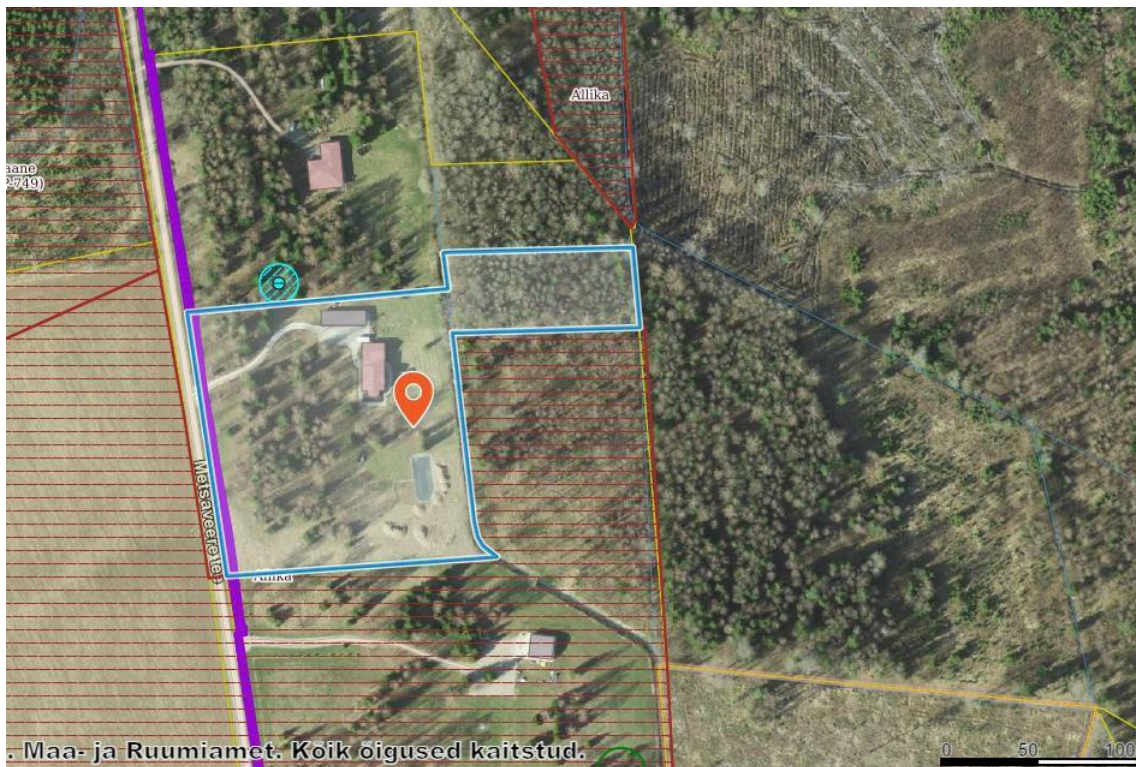
Foto 5. Vaade planeeringuala lõunaosale Pos 2 ja Pos 3 asukohtadesse (jaanuar 2025.a)



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

- Munitsipaaltee (Allika-Muriküla tee) kaitsevöönd 10 m
- Elektripaigaldise kaitsevööndid 1 m (elektri madalpinge kaabel, elektri keskpinge kaabel)
- Drenaažitorustik
- Kuivenduskraavi kaitsevöönd 1 m (Veeseaduse §118 lg 2 p 3 järgi)

Skeem 3. Planeeringualal asuvate kitsenduste asukoht (Maa-amet)



6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualaga piirnevad maatulundusmaa, elumumaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala jääb asustatud piirkonda. Kõrveküla keskus, kus asuvad kool, raamatukogu, lasteaed, kauplus, vallamaja jms asub ca 2,5 km kaugusel.

Planeeringuala lähipiirkonna (raadius ca 200 m) hoonestatud katastriüksuste pindalad jäävad vahemikku 22 511 m² – 69 646 m², üksikelanute + abihoonete ehitisealused pinnad jäävad katastriüksuse kohta vahemikku 120 - 423 m² ja hoonete arv katastriüksuse kohta 1-3. Olemasolevad hooned lähipiirkonnas on kuni kahekorruselised, üldiselt on tegemist viilkatusega ja kelpkatusega hoonetega (abihoonete puhul esineb ka kaldkatuseid) ning välisfassaadis on kasutatud peamiselt puitu.

Planeeringuala kontaktvööndis asub elektrivõrk. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatised planeeringuala kontaktvööndis puuduvad. Käesoleval hetkel on lahendatud piirkonnas veevarustus kas enda tarbeks või kogu tänava tarbeks rajatud puurkaevudega. Kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt iga krundil. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja katastriüksuste kohta käiv info on kajastatud joonisel 2.

Foto 6. Kontaktvööndi hoonestus – küla tüüp: haguküla (aprill 2024)

6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Tartu valla üldplaneeringuga ja detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Tartu valla üldplaneeringu peatükis 2.1 on toodud, et Tartu valla ruumilise arengu kavandamisel lähtutakse eeldusest, et rahvaarv jätkuvalt kasvab eelkõige linna lähialal ja keskustes. Eesmärk on mujal valla territooriumil säilitada rahvaarv vähemalt tänasel tasemel ja luua eeldused selle kasvuks pikemas perspektiivis. Seega käesolev detailplaneering aitab kaasa üldplaneeringu elluviimisele. Planeeringuala asub Tartu valla üldplaneeringu järgselt kompaktse hoonestusega alal - lisanduva hoonestuse kavandamine juba hoonestatud piirkonnas ei too endaga kaasa suuri muudatusi asustustrüki. Planeeringuga määratud ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste puhul on aluseks võetud planeeringuala kontaktvööndis olemasolevate hoonete näitajad (ja lähialale planeeritud kruntide ehitusõigust), et oleks tagatud uushoonestuse sobivus ümbritsevasse keskkonda. Arvestatud on hoone asukohas väljakujunenud keskkonda, sh hoonestuslaadi – hoonete paigutust põllu- ja metsamassiivide ning teede suhtes, traditsioonilisi ehitusmahtusid ja -materjale, hoonete kõrgust, arhitektuurseid lahendusi jne. Olemasolev keskkond ja elektrivõrk on võimeline lisanduvate elamute ja abihoonete rajamisega kaasneva koormusega toime tulema.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga jagatakse planeeringuala kuueks krundiks ja määratakse katastriüksuste sihtotstarveteks neljale 100% elamumaa (krundi kasutamise sihtotstarve üksiklamu maa), ühele transpordimaa 100% (krundi kasutamise sihtotstarve kergliiklusmaa) ja ühele maatulundusmaa 100% (krundi kasutamise sihtotstarve metsamaa). Lisaks määratakse ehitusõigus moodustavatele kruntidele Pos 1, Pos 2, Pos 3 ja Pos 4.

Krunt Pos 6 võrandatakse pärast katastriüksuse moodustamist Metsaveere tee 8 omanikele ning liidetakse maakorralduslikult Metsaveere tee 8 koosseisu.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on kruntidele määratud hoonestusalad. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete ja rajatiste rajamine, hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“. Väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete ja 20-60 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste püstitamine keelatud. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks

kasutamiseks vajalikke tehnovõrke, parkimisala, juurdepääsuteed, haljastust ja kuni 20 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitisi (näiteks prügikastide varjualune, kasvuhoone, kuur, koerakuut vms).

Hoonestusala on planeeritud krunditel Pos 2 ja Pos 3 lõunapiiril 15 m kaugusele, põhjapiiril 25 m kaugusele, läänepiiril 10 m kaugusele ja idapiiril 10 ja 15 m kaugusele. Pos 4 hoonestusala asub 15 m kaugusel põhjapiirist, teisest piiridest 10 m kaugusel. Pos 1 krundil arvestab hoonestusala olemasolevate ehitiste paigutust ning jääb Pos 2 ja Pos 3 kruntidest 2,7 - 4 m kaugusele (sh on ehitistevaheline kuja tagatud), ning Pos 1 krundist 4 m kaugusele. Hoonestusala on määratud võimalikult suured, et oleks võimalik vabamalt valida hoonete asukohti. Krundile Pos 5 ja Pos 6 hoonestusala ei määrata.

Tehnorajatiste kavandamisel tuleb jälgida Tartu valla üldplaneeringus toodud nõudeid. Nõuded taastuvenergia rajatiste (väiketuulikud, päikseenergia ja maasoojussüsteemid) rajamise ja sh vahekauguste osas on toodud Tartu valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 6.10.6.

Täpne lahendus rajatavate hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse iga krundi puhul ehitusprojekteerimise käigus.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lõike 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ tabelis 1 „Krundi määratud ehitusõigused“ ja kruntide ehitusõiguse akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud eelkõige Tartu valla poolt väljastatud lähteseisukohtadest ja kontaktvõõndis kehtestatud detailplaneeringu ehituslikest näitajatest.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone/abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	Hoonete suurim lubatud sügavus
1	Üksiklamu maa (EP) 100%	3 (1/2)	500 m ²	8,5 m	3 m
2	Üksiklamu maa (EP) 100%	3 (1/2)	500 m ²	8,5 m	3 m
3	Üksiklamu maa (EP) 100%	3 (1/2)	500 m ²	8,5 m	3 m
4	Üksiklamu maa (EP) 100%	3 (1/2)	400 m ²	8,5 m	3 m

5	Kergliiklusmaa (LK) 100%	-	-	-	-
6	Metsamaa (MM) 100%	-	-	-	-

Planeeringuga ei keelata rajada maa-aluseid korruseid. Hoonete suurimaks lubatud sügavuseks on määratud 3 m. Kui soovitakse rajada keldrikorruseid, siis tuleb ehitusloa taotlusega koos esitada eksperthinnang, mis kinnitab, et antud asukohta on võimalik maa-aluseid korruseid rajada.

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide hoonete suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta hooned (sh ka alla 20 m² pindalaga mitteehitusloa kohustuslikud ehitised). Planeeringuga on lubatud rajada planeeritud kruntidele hooned, mille maksimaalne ehitisealune pind on krundi kohta 400 - 500 m². Täpne lahendus rajatava hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus. Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigusega kruntidel hoonete suurimaks lubatud arvuks 3 (1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet) krundi kohta, mis sisaldab nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu (va kuni 20 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitised). Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonete maksimaalne lubatud arv on 2.

Lubatud hoonete kasutamise otstarbed – üksikelamu (11101), abihoone (12744).

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone soovituslikud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud katusekalded
3. Lubatud katuse tüübid
4. Maksimaalne hoonete korruselisus

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoonete soovituslik välisviimistluse materjal	puit, kivi, krohv, klaas, betoon (<i>või muu materjal mis on kvaliteetne ja nõuetele vastav</i>)
Lubatud katusekalded	0 - 15°* ja 15 - 45°
Lubatud katuse tüübid	Viilkatus, kelpkatus, kald- ja lamekatus*
Maksimaalne hoonete korruselisus	põhihoonetel kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus

*Katusekalded 0-15° ning lamekatused on lubatud abihoonetele ja elamu mittedomineeriva osana

Arhitektuurseid tingimusi määrates on arvesse võetud kontaktvööndis olemasoleva hoonestuse arhitektuurset välisilmet ja Tartu vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohti detailplaneeringule.

Uute hoonete katuseharja kulgemise suund peab olema risti või paralleelne 7940095 Allika-Muriküla teega või krundi juurdepääsuteega.

Arhitektuurseid tingimusi ei piiritleta kitsamalt, kuna kontaktvööndis ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset stiili. Lisaks on kaasaegne arhitektuur ja ehitusmaterjalid ajas muutuvad. Selleks, et oleks tulevikus võimalik kaasaegseid hooned rajada ei ole mõistlik väga täpselt määrata materjale. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Välisviimistluse materjale tuleks soovitatavalt kasutada kombineeritult, lisaks on lubatud muu nõuetele vastav välisviimistluse materjal. Keelatud on kasutada katmata ümarpalkmaja lahendust. Ehitatavad hooned peavad toonilt ja stiililt sobima

ümbritseva keskkonnaga (näiteks kasutada tooni ja materjali valikul korduvust Metsaveere tee 10 olemasolevate hoonetega).

Piirded

Piirdeaia lubatud maksimaalne kõrgus kuni 1,5 m, läbipaistvus vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Näha ette võimalike piirdeaedade asukohad. Piirdeaia on lubatud piirata vaid kompaktset õueala kuni 1300 m² ulatuses krundi pindalast. Piirang ei kehti haljaspiiretele. Õueala võib piirata ka hekiga. Piirdeid ja kõrghaljastust ei või rajada tehnovõrkude kaitsetsoonidesse ning kraavide äärde. Kraavidele peab jääma 5 m laiune piirdeta maa kraavi edaspidiseks hooldamiseks. Piirded kavandatakse ja täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekteerimise käigus.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud kruntidele toimub Allika-Muriküla teelt (tee nr 7940095), mis on kruusakattega ja laiusega 4,2 m. Tee on munitsipaalomandis. Olemasolev mahasõit likvideeritakse ja Pos 1, Pos 2, Pos 3 ning Pos 4 kruntidele tuleb rajada uus mahasõit ja juurdepääsutee Allika - Muriküla teelt. Krunt Pos 6 liidetakse Metsaveere tee 8 koosseisu pärast katastriüksuse moodustamist ning seetõttu sellele eraldi juurdepääsu ei ole kavandatud. Krundile Pos 2 planeeritud juurdepääsuteed kasutavad kõik planeeritud krundilt ühiselt ning selleks on tarvis seada notariaalne teeservituut sõiduteele ja ümberpöördeplatsile Pos 1, 3 ja 4 kasuks. Päästeameti nõuete kohaselt peab minimaalne juurdepääsutee laius olema 3,5 m. Joonisel 4 on näidatud planeeritud juurdepääsuteed ja servituudialad.

Planeeritud krundile Pos 5 on kavandatud perspektiivne kergliiklustee. Kergliiklustee rajamine ei ole detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus ega eelduseks ehituslubade saamisel. Kergliiklustee krunt Pos 5 võõrandatakse tasuta Tartu vallale pärast krundi moodustamist. Kergliiklustee projekteerimise ja rajamise eest detailplaneeringust huvitatud isikult ega kruntide igakordsetelt omanikelt tasu ei nõuta.

Foto 8. Olemasolev juurdepääs ja mahasõit Allika-Muriküla teelt (märts 2025.a)

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimismormatiivile. Parkimiskohtade minimaalne arv ühe krundi kohta on standardi järgselt 3, millest osa võivad olla rajatud ka hoonesiseselt, näiteks garaažis. Külaliste parkimine tuleb lahendada samuti krundisiseselt. Parkimisala on soovituslik rajada kõvakattega. Mahasõidu ja parkimisalade täpsed asukohad leitakse hoone projekteerimise käigus.

7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutukuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lõikele 2 üldjuhul kaheksa meetrit. Sama paragrahvi lõike 4 alusel võib lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel ühe katastriüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekteerimisel

7.6 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 4 toodud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt vajadusele.

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualal puuduvad ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikud. Lähim ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustik asub Kõrveküla alevikus ning seda haldab Tartu Veevärk. Tartu valla üldplaneeringus on välja toodud: „Planeeritud arendusalad tuleb tiheasustusega ja kompaktsel hoonestusega aladel perspektiivis liita ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemiga.“ Ehk üldplaneeringu alusel puudub kohustus koheselt ühisveevärgi- ja -kanalisatsiooniga liituda. Seega on planeeritud lahendada esialgu elamute vee- ja kanalisatsioonivarustus lokaalselt. Ühisveevärgi- ja -kanalisatsiooniga liitumise võimaluse tekkimisel, on kohustus liituda piirkonna vee-ettevõtja tingimustel ja likvideerida lokaalsed süsteemid.

Olemasolev olukord

Praegusel hetkel on Metsaveere tee 10 veevarustus tagatud Metsaveere tee 8 katastriüksusel asuvast kaevust (PK220834567). Puurkaevust on veeühendus olemasolevate hooneteni Metsaveere tee 10 katastriüksusel. VEKA andmetel on olemasoleva puurkaevu tootlikkus 2 m³/ööpäevas. Seega viie planeeritud üksiklamu veevarustust ei ole võimalik tagada sellest kaevust. Metsaveere tee 10 olemasolevate hoonete kanalisatsioon on lahendatud lokaalsena ja maja taga asub septik koos imbväljakuga.

Planeeritud veevarustus

Planeeritud on kruntidele veevarustuse tagada uue puurkaevu rajamisega Metsaveere tee 8 katastriüksusele. Kuna puurkaevu enda võimekus ei vasta 5 majapidamise vajadustele. Asukohaks jääb Metsaveere tee 8 katastriüksus, mitte planeeringuala kuna vastasel juhul ei ole kõigil planeeritud kruntide puhul võimalik leida sobivat asukohta heitvee immutustorudele. Pärast puurkaevu rajamist tuleb olemasolev puurkaev nõuetekohaselt tamponeerida. Lisaks tuleb rajada veetorustikud Pos 1, 2, Pos 3 ja Pos 4 teenindamiseks ning ümber ühendada Metsaveere tee 8 katastriüksusel olemasolevad torustikud uue puurkaevu toitelega. Puurkaevu ja veetorustike kasutusõigust tagatakse servituudiga. Puurkaevu rajamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikul.

Standardi EVS 921:2022 kohaselt on ühe inimese päevane keskmine veevajadus 120-250 liitrit, lisaks on samas standardis välja toodud, et juhul kui kastetakse eramute aedu, arvestatakse ühele aiale kastmisperioodi vältel (3 kuud) keskmiselt 400 liitrit/ööpäevas. Seega puurkaevu soovituslik tootlikkus ühel krundil on leitud 4 inimese kohta (ühe inimese keskmine veevajadus 150 l) ja selleks on 0,6 m³ joogivett millele lisandub 0,4 m³ kastmisvett ehk kokku on veevajadus ühel krundil kastmisperioodil keskmiselt 1 m³/ööpäevas ja muul ajal 0,6 m³/ööpäevas. Viie üksiklamu puhul on veevajadus sõltuvalt aastaajast 3 – 5 m³/ööpäevas, millega tuleb puurkaevu projektis arvestada.

Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal alla 10 m³/ööpäevas. Tulenevalt veetarbe hulgast ei moodustata sanitaarkaitseala veeseaduse § 154 lõike 1 punkti 3 alusel. Sanitaarkaitseala asemel moodustatakse veeseaduse §154 kohane hooldusala ulatusega 10 m.

Elamutele veeühenduse saamiseks tuleb detailplaneeringust huvitatud isiku poolt rajada puurkaev ja veetorustikud liitumispunktideni (näidatud joonisel 4). Veetorustik liitumispunktist hooneteni tuleb rajada iga krundi omanikul.

Planeeritud reoveelahendus

Reovee puhatus ja ärajuhtimine lahendatakse lokaalselt. Planeeritud on rajada kruntidele Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 eraldi omapuhastid (kas septik või biopuhasti). Pos 1 olemasolev kanalisatsioonisüsteem (septik ja imbväljak) säilib.

Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning

saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lõige 1 punkti 2 alusel on lubatud immutada heitvett kuni 5 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist.

Eelnevast tulenevalt on võimalik kinnistute reoveekäitus lahendada omapuhastite baasil (lubatud nii septik kui ka biopuhasti). Pärast reovee puhastamist on lubatud heitvesi juhtida lähedalasuvasse veekogusse (kuivenduskraavi) või rajada imbväljak, samuti on lubatud ka kombineeritud lahendused. Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõutele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lõige 3 alusel peab heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Kui projekteerimise või ehitustööde käigus selgub, et nõutud sügavus ei ole tagatud, siis tuleb imbväljaku rajamisel kasutada tõstetud pinnasega imbväljaku lahendust või juhtida heitvesi planeeringuala idapiiril olevasse kraavi. NB! Pos 2 puhul on võimalik kasutada vaid tõstetud pinnasega imbväljaku lahendust.

Lubatud on heitvee ärajuhtimisel kasutada ka kombineeritud lahendusi – nimelt on lubatud heitvee immutamiseks rajada kombineeritud imbväljak-pinnasfilter. Tulenevalt savipinnasest võib niiskemal ajal heitvee immutamise probleem tekkida. Kombineeritud lahendusega imbub kuival ajal vesi mõningal määral pinnasesse, niiskel perioodil aga juhib drenaažitoru vee kraavi. Drenaažitoru ümber tuleb tagasitäide teha peenema fraktsiooniga killustikuga (fr 8-16), mis toimib järelpuhastina.

Imbväljaku asukoha valikul peab arvestama naaberkruntidega nõnda, et rajatavad tehnorajatised ei kitsendaks naabrite maakasutust, st imbväljaku kuja 10 m ei tohi ulatuda naaberkruntide hoonestusaladele. Imbväljaku rajamise puhul tuleb samuti silmas pidada, et reovee immutamine ei tohi toimuda puurkaevu hooldusalale lähemal kui 50 m. Metsaveere tee 8 puurkaevu ja sellest tuleneva heitvee immutamise keeluala asukoht on näidatud joonisel 3 ja 4 ning Metsaveere tee 12 katastriüksusel ei asu olemasolevaid vee- ja kanalisatsioonirajatisi, seega detailplaneeringus näidatud soovituslikes asukohtades on heitvee immutamine võimalik.

Ehitusprojektide raames tuleb valida sobilikud asukohad planeeritud puurkaevule ja omapuhastitele ning imbväljakutele. Lisaks tuleb ehitusprojekteerimisel täpsustada naaberkatastriüksuste puurkaevude ja imbväljakute asukohad.

7.6.2 Sademevesi

Sademevesi on planeeritud immutada oma krundil või juhtida planeeringuala idapiiril asuvasse kraavi, milleks on planeeritud sademeveetorustikud. Kui soovitakse juhtida sademevett kraavi, siis iga krunt saab juhtida kuni ühe toruotsaga kraavi, mitte rohkem.

Planeeringualal on mulla tüübiks peamiselt leostunud gleimuld ning gleistunud leetjas muld, osaliselt planeeringuala loodeosas ka kahkjast leetunud muld. Need mullad on oma olemuselt küll hooajati liigniiskemad, kuid neis on siiski võimalik sademevee immutamine. Sellele annab tunnistust ka olemasoleva imbväljaku ja lähialal teiste imbväljakute toimimine, seega saab üsna kindel olla, et ka planeeritud kruntidel on sademevee immutamine võimalik. Krundil Pos 2 ei ole otsest juurdepääsu kraavile ning kraavi sügavuse ja kauguse tõttu sademeveetorustiku rajamine raskendatud. Seetõttu on planeeritud sellele krundile sademevee immutamiseks killustikfilter süsteem või võib kasutada ka erinevaid valmistooteid (näiteks ettevõttel Pipelife on olemas *Stormbox* immustuskassetid).

Lisaks sademevee ärajuhtimise toimimise saavutamiseks on soovituslik kasutada mitmekülgseid sademevee immutamise lahendusi (sh tagada piisavalt looduslikku pinda, kasutada vett läbilaskvaid tee- ja pinnakattematerjale vms lahendusi). Hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada sademevee immutamine krundi siseselt pinnasfiltri vms lokaalse ja/või sademeveetorustikega. Lisaks on väga soovituslik paigaldada sademevee kogumiseks sademeveemahutid, et kasutada seda hoopis kastmisveena. Silmas tuleb pidada, et sademeveed

tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega Allika-Muriküla teele.

Maaparandussüsteemi ala

Planeeringuala ei asu maaparandussüsteemi ehitiste maa-ala. Kuid seda ümbritseb kolmest küljest Allika (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2020753000010002) maa-ala.

Planeeringualal asuvad дренаazitorustikud (nr 23). Drenaažisüsteem suubub Metsaveere tee 10 kinnistu idapool asuvasse kraavi. Drenaažikaevust otse kraavi minev drenaažikollektor läheb tiigi kõrvalt mööda (eeldusel, et seda pole lõhutatud tiigi rajamisega). Osaliselt ulatuvad drenaažisüsteemi nr 23 drenaažitorud ka Metsaveere tee 12 katastriüksusele, kuid seda väga vähesel määral. Drenaažisüsteemi nr 23 likvideerimisel ei tohiks esineda olulist mõju Metsaveere tee 12 katastriüksuse maa-ala niiskusele. Olulisem niiskusele reguleerimine olemasolevate drenaažitorude abil toimub Metsaveere tee 10 katastriüksusel.

Vältimaks aga pinnaseveega üleujutusohu, tuleb iga krundi hoonestuse projekteerimisel arvestada olemasoleva drenaažitorustikuga ning säilitada võimalusel drenaažikollektorid ja kaevud. Planeeringualal asuvad olemasolevad kollektoreesvoolu drenaažitorustikud täidavad pinnase kuivendamise funktsiooni, seetõttu on oluline, et kõik ehitustegevuse tõttu ära lõhutatud drenaažitorustikud taastatakse või ehitatakse nõuetekohaselt ümber kinnistusesest. Kui ehitistub drenaažitorustikuga samal kõrgusel tuleb tagada erimeetmetega (nt drenaažifilter) samuti drenaažitorustiku toimimine.

Lisaks tuleb jälgida järgnevaid nõudeid:

- Kõikvõimalikud maa-alused kommunikatsioonid (elekter, vesi, side jne) tuleb viia võimalusel kollektori alt;
- Võimalusel paigutada kõik abihooned drenaažitorustike vahelisele alale, mitte nende peale;
- Kui drenaažitorustikud satuvad hoonete alla, siis tuleb toru ots uuesti ühendada ümber hoone, et säilitada torustiku toimimine ning vältimaks ehitise kahjustamist.
- Ehitustööde käigus lõhutatud kollektor tuleb taastada.

Ehki kõnealused drenaažitorustikud ei ole vajalikud naabermaaüksustel paikneva maaparandussüsteemi nõuetekohase toimimise tagamiseks on Pos 2 ja 3 hoonete rajamisel oluline need taastada, et ei tekiks ohtu rajatavate hoonete vundamendile. Kuna kollektorid tekitavad lõhkumisel probleeme vaid selle lähialal siis vastutab iga krundi omanik ise võimalike probleemide tekkimisel (näiteks ei ole drenaažitorustikku ümber ehitatud ja seetõttu on liigvesi vundamendi rikkunud).

Kui soovitakse sademe, heit- või muu vee (lisavesi) suunata planeeringuala idapiiril asuvasse maaparanduskraavi tuleb see kooskõlastada maaparandusseaduse §53 sätestatust tulenevalt Maa- ja Ruumiameti maaparanduse ja riigimaade teenistuse maaparandusosakonnaga.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Kontaktvööndis, planeeringualast linnulennult ca 490 m kaugusel, asub Malli tänava tuletõrje veevõtukoht (kuivhüdrant). Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 alusel peab aga veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Eelpooltoodust tulenevalt ei ole võimalik tagada olemasolevast tuletõrje veevõtukohast vajalikku tulekustutusvett.

Seega on tuletõrjevee saamise võimalus planeeringualal planeeritud tagada tuletõrje veevõtumahutist. Planeeritud on rajada planeeringualale üks ühiselt kasutatav tuletõrje

veevõtumahuti koos kuivhüdrandiga kruntidele Pos 2 ja Pos 4. Üldjuhul peavad lähimad hooned tuletõrje veevõtukohest asuma minimaalselt 30 m kaugusel. Kui veevõtukoht asub hoonele lähemal kui 30 m tuleb kasutada ehituslikke võtteid tule takistamiseks vähemalt veevõtukoha poolse hoone külje ulatuses. Täpsem lahendus leitakse projekteerimisel kui on konkreetne veevõtumahuti rajatud. Veevõtukoht peab olema sõiduteest kuni 2,5 m kaugusel ning sellele tuleb tagada ööpäevaringne juurdepääsu võimalus. Tuletõrje kuivhüdrandini peab tagama igal aastaajal, igasuguste ilmastikutingimustega, ligipääsu tuletõrje päästetehnikaga. Täitmise ja korrashoiu eest vastutavad kõik planeeritud kruntide omanikud ühiselt. Veevõtumahuti ja kuivhüdrandi täpne asukoht tuleb leida projekteerimise käigus.

Tuletõrje veevõtukoha rajamisel tuleb arvesse võtta siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ välja toodud nõudeid ja standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 ptk 7.1.2 toodud juhtnõude.

Siseministri määruse § 7 lõike 6 alusel loetakse I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Kehtiva määruse järgselt on sõltuvalt kasutusviisist vajalik tagada veevooluhulk 10 l/s. Tuletõrje veevõtukoha nõuetele vastavuse ja korrashoiu eest hoolitsevad edaspidi Pos 1, Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 omanikud ühiselt, ning selleks seatakse notariaalsed servituudid. Tuletõrje veevõtukoht tuleb rajada detailplaneeringust huvitatud isiku poolt (õigus on ka üleantav näiteks krundi müümisel järgmisele omanikule) enne esimesele üksikelamule kasutusloa väljastamist.

7.6.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektrikaablid, millele on juba servituut seatud. Pos 1 krundil on elektriliitumine ja liitumiskilp olemas ja säilib selles asukohas.

Liitumine elektrivõrguga on võimalik 7495:(Tartu Maa) alajaama fiidril F1 paiknevast maakaablist 78909. Maakaabel paikneb planeeringuala läänepiiril Allika-Muriküla tee kõrval. Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 elektrivarustuseks on planeeritud paigaldada kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp on planeeritud paigaldada krundi piirile ühe- või kahekohalistena tee äärde. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav ja selleks sõlmitakse servituut. Liitumiskilbist kruntide piirini on vajalik sõlmida servituudiala Pos 2-le Pos 3 ja Pos 4 kasuks.

Liitumispunktide soovituslikud asukohad on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ ning nende konkreetne asukoht määratakse ehitusprojekteerimisel. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette samuti maakaabliga. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid. Sealjuures on lubatud paigaldada päiksepaneeli vaid hoonete katustele ja/või fassaadile. Rajatiste kavandamisel tuleb jälgida Tartu valla üldplaneeringus toodud nõudeid. Nõuded taastuvenergia rajatiste (väiketuulikud, päikseenergia ja maasoojussüsteemid) rajamise ja sh vahekauguste osas on toodud Tartu valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 6.10.6. Väiketuulikute kavandamine planeeringualale ei ole lubatud. Maakütte planeerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega. Krundile Pos 4 ei ole suure tõenäosusega võimalik metsa säilitamise eesmärgil maakütet rajada horisontaalselt, seega Pos 4 krundil on võimalik kütteallikana kasutada maakütet nt vertikaalse puurargu abil, elektrikütet, õhk-õhk või

Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid järgnevaid küteliike: põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“). Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

7.6.6 Sidevarustus

ELA SA on väljastanud tehnilised tingimused sidekanalisatsiooni rajamiseks (vt lisade kaustas), kuid võimaliku liitumispunkti kaugus on 1,5 km kaugusel. 2023. aastal uuriti piirkonda sidekanalisatsiooni rajamiseks elanike huvi ja vajaduste kohta ning alla poole piirkonna elanikest olid sellest huvitatud. Eesti Lairiba rajamise 5. etapi raames hakkavad piirkonna elanikud käesoleval aastal taas uurima elanike huvide ja vajaduste kohta. Kuna sidevõrku ei ole mõistlik vaid 4 planeeritud krundi pärast nii pikalt rajada (piirkonnas on kokku ca 30 elamut), siis on hetkel sidevarustus planeeritud lahendada mobiilside kaudu. Planeeringus on sidekanalisatsioon näidatud perspektiivsena ja rajatakse tulevikus kui see on Lombi küla elanike ühine soov ja elanikel on valmidus panustada selle rajamisse või kui mõni telekommunikatsiooni ettevõtte selle projekti ise ette võtab Eesti lairiba arendamise etapi raames.



7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Metsaveere tee 10 kõlvikuline koosseis on looduslik rohumaa 6048 m², metsamaa 8355 m², õuemaa 7241 m² ja muu maa 881 m² (vt ka foto 1). Planeeringualal asuvat metsa/kõrghaljastust tuleb nii suures osas kui võimalik, säilitada. Tingmärk „säilitatav kõrghaljastus“ alal on lubatud puhastada metsaalune võsast ja väheväärtuslikust kõrghaljastusest (sh on lubatud likvideerida ohtlikud puud). Iga krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.

Kruntide haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgmisi tingimusi:

- elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega;

- haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid. Liigivaene „betoonmuru-elupuu tüüpi“ üheülbaline haljastus ei ole lubatud;
- ekstensiivse niitmise asemel võib jätta rohealad ka niidulikeks (niita hooajal 1-2 korda);
- säilitada tuleb olemasolev terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus;
- liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks ja meeldivama üldmulje loomiseks säilitada ja mitmekesiselt haljastada tänavate äärsed rohealad;

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus määratakse ehitusprojekteerimise käigus. Sademevee ärajuhtimise lahenduse projekteerimisel tuleb tagada krundisisese vertikaalplaneerimisega. Vertikaalplaneerimise põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida hoonetest kaugemale ja immutada krundi piirides või juhtida planeeringuala idapiiril olevasse kraavi. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Sõidukite parkimine hoone läheduses
- 2) Välisvalgustuse rajamine parkimisalal ja hoonete vahetus läheduses
- 3) Kasutada kvaliteetset ja vastupidavat välisvalgustust
- 4) Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale (uksed, aknad, lukud, klaasid)
- 5) Kasutada järelevalvesüsteeme (kaamerad, turvafirma vms)

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine.

7.8.1 Jäätmehooldus

Jäätmehooldus korraldatakse vastavalt Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinerid tuleb paigaldada nii, et jäätmevedajal on nendele ligipääs. Jäätmevaldajal on kohustus tagada jäätmete liigiti kogumine vastavalt kehtivatele nõuetele. Jäätmevaldajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.8.2 Radooni levik

Eesti radoonikaardi 2020. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge radooni(Rn)sisaldusega alale. Planeeringuala jääb 100-150 kBq/m³ interpoleeritud alale.

Radooniohu vältimiseks tuleb ehitustegevuse kavandamisel rakendada ehituslikke meetmeid järgmiselt:

1. vajadusel rakendada standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud radoonikaitse meetmeid;
2. korrastada ventilatsioonisüsteem, vaadata üle põranda konstruktsioon (sulgeda maja alt tulevate torude ja juhtmete ümbrus vms);
3. kui radoonisisalduse tase on kõrge ja/või normaalne, tuleb elamute, ühiskondlike, olme- jt samaotstarbeliste hoonete projekteerimisel, kus inimesed viibivad

pikemat aega, siseruumide õhu radoonisisaldust ehituslike võtetega vähendada (paigaldada hoone alla radooni kogumise torud või võimaldada välisõhu juurdepääs hoone alla; paigaldada ventilatsioonisüsteem vms meetmed).

7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” §6 lõigete 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Ulatuslikud majanduslikud mõjud puuduvad.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel pikaajaline negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub nõuetekohase tuletõrje veevõtukohta välja ehitamisega ja perspektiivse kergliiklustee rajamisel tulevikus. Planeeritud hooned ei mõjuta olulisi vaatekohti ega rajata silmapaistvaid ja senist maastikupilti oluliselt muutvaid objekte. Planeeringulahendus ei muuda kehvamaks vee- ega välisõhukvaliteeti. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning raskeveokite liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Planeeringualal asuvatele elektrirajatistele on juba seatud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks. Lisaks tuleb seada järgnevad servituudid:

Teeniv kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus (valitsev kinnisasi/isik)
Pos 1	tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud sademeveetorustik

Pos 2	• tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud veetorustik (Pos 3) • teeservituut Pos 1, Pos 3, Pos 4 kasuks • tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut - perspektiivne sidekanalisatsioon (Pos 1, Pos 3, Pos 4) • tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud elektri madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ, Pos 1) • tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud tuletõrje veevõtukoht (Pos 1, Pos 3, Pos 4)
Pos 3	• tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – olemasolev sademeveetorustik (Pos 1) • tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – olemasolev maaküttetorustik (Pos 1)
Pos 4	• tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud veetorustik (Pos 1, Pos 2, Pos 3) • tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – olemasolev elektrikaabel (Pos 1)
Pos 5	• Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud jaotuskilp, madalpingekaablid, (Elektrilevi OÜ) • tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – perspektiivne sidekanalisatsioon (Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4)
Allika-Muriküla tee L2	• tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – perspektiivne sidekanalisatsioon (Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4)
Metsaveere tee 8	• tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud veetorustik ja puurkaev (Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4)

7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Tartu vallale kohustust detailplaneeringukohaste mahasõidu ja juurdepääsuteede ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb leida sobilikud hoonete asukohad, juurdepääsud koos parkimisaladega, lahendada haljastus ning määrata tehnoorkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Tuletõrje veevõtukohta ja puurkaevu rekonstrueerimise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikul (lubatud on kohustus ka üle anda järgmistele omanikele). Omapuhastite rajamise kohustus on iga krundi omanikul. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid kui on nõuetekohaselt välja ehitatud tehnoorkud (elektriliinid, veetorustik, omapuhastid) ja tuletõrje veevõtukoht. NB! Ühiselt kasutatava puurkaevu ja tuletõrje veevõtukohta olemasolu ja lepped selle omamiseks/hooldamiseks on esimese hoone kasutusloa väljastamise eelduseks.

Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeering viiakse ellu üheetapiliselt.

Detailplaneeringu elluviimise järjekord:

- 1) Maakorraldustoimingute läbiviimine (planeeringukohaste maaüksuste moodustamine);
- 2) Pos 5 võõrandamine tasuta Tartu vallale
- 3) Mahasõidu rajamine krundile Pos 2;
- 4) Tehnovõrkude (sh puurkaevu ja tuletõrje veevõtukoht) projekteerimine ning ehituslubade väljastamine ning puurkaevu välja ehitamine;
- 5) Hoonete projekteerimine ning hoonetele ehituslubade väljastamine. Hoonetele ehituslubade väljastamise eelduseks on, et planeeringukohased tehnovõrgud ja -rajatised on läbi projekteeritud ning ehitusload väljastatud. Samuti peab olema välja ehitatud planeeritud puurkaev.
- 6) Hoonete kasutusload. Hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks on, et planeeringukohased tehnovõrgud ja rajatised on kõik välja ehitatud ja ka kasutusload väljastatud ning tuletõrje veevõtukoht on välja ehitatud, kasutusluba väljastatud ja lepped selle omamiseks/hooldamiseks on seatud.