
TARTU MAAKOND, TÄHTVERE VALD, RAHINGE KÜLA

ASUMI JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

ESIMENE KÕIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Maastikuarhitekt-planeerija

Tartu 2015-2016

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs.....	5
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
5.4. Krundi ehitusõigus	11
5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine	15
5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele	16
5.7. Piirded	18
5.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	18
5.9. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted	20
5.10. Ehitistevahelised kujad	23
5.11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	23
5.12. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	27
5.13. Servituutide vajaduse määramine	27
5.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	28
5.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded	29
5.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	29
5.17. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	29
6. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	31
JOONISED.....	32
1. Situatsiooniskeem	33
2. Olemasolev olukord.....	34
3. Planeeringu põhijoonis	35
4. Tehnovõrkude planeering.....	36
5. Funktsionaalsed seosed.....	37
6. Illustratiivsed vaated.....	38
7. Ehitusetapid	40

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tähtvere Vallavolikogu otsus nr 1–2/ 3, 21.03.2014 Rahinge küla Hiieküla asumi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähtetingimuste kinnitamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut OÜ, maastikuarhitekt-planeerija

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeering koostatakse Tähtvere valla Rahinge küla Hiieküla asumi maa-alale. Planeeringuala suurus on ligikaudu 22 ha. Planeeringu koostamise eesmärgiks on 2006. aastal kehtestatud Paabo maaüksuse detailplaneeringu lahenduse muutmine. Käesoleva detailplaneeringuga vähendatakse asumi ehitusmahtusid ning rida- ja korterelamute asemele planeeritakse üksikelamud.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Hiieküla asumi maa-alale uue privaatsema rajooni planeerimine, anda kruntidele ehitusõigused üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Eesmärgiks on kujundada alale terviklikult funktsioneeriv arhitektuurselt kvaliteetne parkmetsale sarnase kõrghaljastusega asum.

Tähtvere valla üldplaneeringus on detailplaneeringuala tuumikala juhtotstarbeks planeeritud elamu maa-ala, milleks on väikeelamu, korterelamu ja hooajalise kasutusega elamu ning elamutevahelise välisruumi ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala (nt teenindusettevõtete maa, roheala jt). Planeeringulahendus on kooskõlas kehtiva Tähtvere valla üldplaneeringuga.

Planeeringuala on laiendatud kuni olemasolevate võrguühendusteni, seetõttu on planeeringualasse kaasatud kirdes Kõomäe-Sepa tee , kagus Haavakannu tee, loodes Olevi, Madi, Uue-Madi tee , ja Ilmatsalu tee maaüksuste osaalad (vt täpsemalt joonis 2 *Olemasolev olukord*). Lisaks on vastavalt Maanteeameti lähteseisukohtadele kaasatud planeeringualasse riigimaantee nr Tartu-Ilmatsalu-Rõhu ja kohaliku tähtsusega tee nr Kõomäe-Sepa ristmik koos nähtavuskolmnurkadega.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tähtvere valla üldplaneering;
- Tähtvere valla ehitusmäärus;
- Paabo maaüksuse detailplaneering;
- AS ühendamistingimused detailplaneeringu koostamiseks (25.09.2015 nr);
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks (01.04.2016 nr);
- Sihtasutus Elektroonilise side alased tehnilised tingimused (13.10.2015. nr);
- AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr ;
- Maanteeameti lähteseisukohad Hiieküla asumi ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks (27.05.2015 nr 15-2/15-00028/384) ja Maanteeameti 03.02.16 kiri Hiieküla asumi ja lähiala detailplaneeringu liikluslahenduse kohta (nr 15-2/15-00028/858).

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

- Planeeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud AS poolt jaanuaris 2005. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis, kõrgused Balti 1977.a. süsteemis.
- Planeeringuala ida- ja kaguosa planeeritavate tehnovõrkude trasside koridori geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ poolt veebruaris 2014 aastal (töö nr).
- Planeeringuala loodeosa kergliiklustee ja planeeritavate tehnovõrkude trasside koridori geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ poolt veebruaris 2016 aastal (töö nr).
- Planeeringualal on teostatud 2005. aastal OÜ poolt geoloogilised uuringud (töö nr).

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tähtvere vallas, Rahinge külas. Planeeritavast alast 190 meetri kaugusele idasse jääb avalikult kasutatav kohalik kruusakattega Kõomäe- Sepa tee, mis ühendab planeeringuala 800 meetri kaugusel ristuva Tartu – Ilmatsalu - Rõhu maanteeaga.

Planeeringuala asub Tartu linna piirist linnulennult ca 2 km kaugusel, suhteliselt hõreda liiklusega Tartu – Ilmatsalu -Rõhu maantee (ca 0,5 km kaugusel alast) ja suhteliselt intensiivse liiklusega Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme maantee (ca 1,5 km kaugusel alast) vahelisel alal. Märja alevik jääb planeeringualast kagusuunas ca 1,1 km kaugusele.

Planeeringuala lähiala on hõreda asustusega. Planeeritav ala piirneb põhiliselt põllu- ja rohumaadega. Vähemal määral külgneb planeeringuala ka metsamaadega- loodeosas metsaalaga ja edelaosas väiksema metsatukaga. Planeeringuala ümbritsev maastik on lauge. Planeeringualast loodesuunas ca 550 m kaugusele jääb loomapidamisfarm. Lähimad elamud jäävad planeeritavast alast idasse ca 200 m kaugusele kohaliku tee äärde.

Planeeringuala on ümbritsetud maaparanduskraavidega, samuti läbib planeeringuala kuivenduskraav.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette planeeringuala kujundada terviklikult funktsioneerivaks arhitektuurselt kvaliteetseks asumiks. Elamurajoon on jagatud projekteeritavate eramute arhitektuuri järgi miljöötsoonideks. Kokku on planeeritud 44 üksikelamu maa krunti. Detailplaneeringu lahenduses on tähtsaks peetud olemasoleva parkmetsale sarnase miljöo säilitamine, samuti ala rekreatiivse väärtuse tõstmist, mille tarbeks on planeeringuala keskossa kavandatud suurem üldkasutatav haljasala ja kraavide kaldaaladele haljasvööndid metsaradade loomiseks.

Planeeringulahendus realiseeritakse etapiviisiliselt (vt joonis 7 *Ehitusetapid*).

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Juurdepääs planeeringualale Tartu – Ilmatsalu - Rõhu teelt mööda kohaliku tähtsusega Kõomäe - Sepa teed ja sealt edasi Hiieküla tänav kinnistu kaudu piki kraavi kallast.

Olemasolev hoonestus planeeritaval alal puudub. Samuti puudub planeeritaval alal tehnovõrkudega varustatus. Üle planeeringuala lääneosa kulgeb pinnastee.

Geoloogiliselt asub planeeringuala Kesk-Devoni ladestiku Aruküla kihistu väga peeneteralise ja peeneteralise liivakivi aleuoliidil, mis on savi ja domeriidi vahekihtidega. Käsitletav ala jääb Kagu-Eesti lavamaale, asudes 50 meetrit üle merepinna ulatuval moreentasandikul. Murrutatud karbonaadi vaese kattega abradeeritud moreentasandikul, vettpidava kihiga ning niisketel saviliivadel või liivsavi moreenidel domineerivad gleistunud kahkjad mullad (LPg), kahkjad gleimullad (LPG), leetjad (GI) ja leetunud gleimullad (LkG).

Vastavalt OÜ poolt koostatud geoloogilisele uuringule jääb põhjavesi alal sügavamale kui 2 meetrit.

Vastavalt Tähtvere valla üldplaneeringule jääb planeeringuala tuumik rohevõrgustiku mikrovõrgustiku alale.

Planeeringuala maapind on suhteliselt lauge, maapind langeb kergelt (ca 1,0 m) lääne suunas. Planeeringuala on ümbritsetud maaparanduskraavidega, millest enamik on eesvooludeks (v.a. kirdepiiril paiknev kraav vt joonis 2 *Olemasolev olukord*). Lisaks läbib planeeringuala keskosa eesvooluks olev kuivenduskraav.

Kinnistu piirneb läänest Rahinge ojaga, millel on vastavalt Looduskaitseadusele 50 m laiune kalda piiranguvöönd (LKS §37, lg 1), 25 m laiune kalda ehituskeeluvöönd (LKS §38, lg

1) ning vastavalt Veeseadusele 10 m laiune kalda veekaitsevöönd (VS §29, lg 2). Kõigil ülejäänud eesvoolu kraavidel on kalda veekaitsevöönd 1 m (VS §29, lg 2), kalda ehituskeeluvöönd 25 m (LKS §38, lg 1) ning kalda piiranguvöönd 50 m (LKS §37, lg 1).

Planeeringualal on teostatud 1998 a. ja 2003 a. mitmel endisel metsaeraldisel lageraied, turbe- ning harvendusraied. Tulenevalt varieeruvast pinnasest on kõrghaljastus väga erineva ilmega, ebaühtlase vanuse ja koosseisuga ning tugevasti võsastunud. Käsitletaval alal on valdavalt tegemist endiste segapuistutega, kinnistu idapoolses osas paiknevad aga sirgetesse ridadesse istutatud kuuse enamusega alad.

Liigiliselt on domineerivad alal harilik kuusk (*Picea abies*), harilik mänd (*Pinus sylvestris*), harilik haab (*Populus tremula*), arukask (*Betula pendula*) ja sookask (*Betula pubescens*). Kuuse enamusega piirkonnad on nakatunud juurepessust.

Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga muudetakse olemasolevate kruntide piire ja moodustatakse kokku 55 uut krunti. Lisaks üksikelamu maa sihtotstarbega kruntidele on planeeringualale kavandatud ka teenindava funktsiooniga krunte tee ja tänava ning avalikult kasutatavate haljasalade tarbeks. Planeeritavate kruntide piirid on näidatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse kinnistu(te)st</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>
1.	8707 m ²	L 100%		8707 m ²	M 100%
2.	4044 m ²	L 100%		4044 m ²	M 100%
3.	4427 m ²	L 100%		4427 m ²	-
4.	5148 m ²	L 100%		5148 m ²	L 100%
5.	3145 m ²	L 100%		3145 m ²	L 100%
6.	3002 m ²	E 100%		2064 m ² / 157 m ² / 180 m ² / 601 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
7.	3004 m ²	E 100%		1685 m ² / 685 m ² / 425 m ² / 209 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse kinnistu(te)st</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>
8.	3000 m	E 100%		1190 m ² / 24 m ² / 775 m ² / 1011 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100 %
9.	3003 m ²	E 100%		1409 m ² / 553 m ² / 608 m ² / 433 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
10.	3002 m ²	E 100%		446 m ² / 174 m ² / 1639 m ² / 743 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%
11.	3003 m ²	E 100%		1863 m ² / 395 m ² / 239 m ² / 506 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
12.	3004 m ²	E 100%		1680 m ² / 49 m ² / 571 m ² / 704 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
13.	3048 m ²	E 100%		1354 m ² / 142 m ² / 153 m ² / 1399 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
14.	3034 m ²	E 100%		605 m ² / 2057 m ² / 289 m ² / 83 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
15.	3003 m ²	E 100%		612 m ² / 639 m ² / 657 m ² / 1095 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%
16.	3012 m ²	E 100%		744 m ² / 893 m ² / 793 m ² / 582 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
17.	3044 m ²	E 100%		68 m ² / 803 m ² / 654 m ² / 1519 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
18.	3004 m ²	E 100%		8 m ² / 1126 m ² / 873 m ² / 727 m ² / 270 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
19.	6425 m ²	Üm 100%		5596 m ² /	Üm 100%/

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse kinnistu(te)st</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>
				735 m ² / 94 m ²	Üm 100%/ L 100%
20.	3000 m ²	E 100%		1071 m ² / 1054 m ² / 755 m ² / 120 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
21.	3000 m ²	E 100%		234 m ² / 1846 m ² / 507 m ² / 413 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
22.	3022 m ²	E 100%		210 m ² / 2061 m ² / 63 m ² / 22 m ² / 348 m ² / 318 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
23.	9958 m ²	Üm 100%		51 m ² / 6098 m ² / 3809 m ²	L 100%/ Üm 100%
24.	3022 m ²	E 100%		102 m ² / 1980 m ² / 223 m ² / 448 m ² / 269 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
25.	3012 m ²	E 100%		1823 m ² / 526 m ² / 216 m ² / 447 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
26.	3008 m ²	E 100%		1589 m ² / 274 m ² / 6 m ² / 300 m ² / 839 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%/ Üm 100%
27.	3033 m ²	E 100%		6 m ² / 1774 m ² / 545 m ² / 136 m ² / 572 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
28.	3009 m ²	E 100%		290 m ² / 1498 m ² / 512 m ² / 406 m ² / 303 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
29.	3017 m ²	E 100%		435 m ² / 1434 m ² / 17 m ² / 707 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ L 100%

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse kinnistu(te)st</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>
				424 m ²	Üm 100%
30.	4065 m ²	L 100%		158 m ² / 848 m ² / 467 m ² / 2 m ² / 13 m ² / 913 m ² / 499 m ² / 392 m ² / 773 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ L 100%
31.	3001 m ²	E 100%		412 m ² / 1784 m ² / 149 m ² / 656 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ L 100%
32.	3002 m ²	E 100%		840 m ² / 222 m ² / 1583 m ² / 357 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%
33.	3000 m ²	E 100%		282 m ² / 1292 m ² / 125 m ² / 138 m ² / 967 m ² / 196 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%
34.	3006 m ²	E 100%		415 m ² / 1168 m ² / 644 m ² / 779 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ L 100%
35.	3004 m ²	E 100%		1026 m ² / 1386 m ² / 592 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%
36.	3148 m ²	E 100%		1029 m ² / 216 m ² / 596 m ² / 1307 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
37.	5477 m ²	Üm 100%		1985 m ² / 3483 m ² / 9m ²	Üm 100%/ Üm 100%/ L 100%
38.	3255 m ²	E 100%		2578 m ² / 6 m ² / 671 m ²	E 100%/ E 100%/ Üm 100%
39.	3151 m ²	E 100%		122 m ² / 90 m ² / 44 m ² / 2535 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse kinnistu(te)st</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>
				360 m ²	E 100%
40.	3208 m ²	E 100%		194 m ² / 2240 m ² / 774 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%
41.	3244 m ²	E 100%		1178 m ² / 663 m ² / 918 m ² / 485 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ Üm 100%
42.	3471 m ²	E 100%		798 m ² / 2221 m ² / 452 m ²	E 100%/ E 100%/ Üm 100%
43.	12173 m ²	L 100%		325 m ² / 4 m ² / 465 m ² / 233 m ² / 938 m ² / 539 m ² / 40 m ² / 580 m ² / 817 m ² / 616 m ² / 121 m ² / 452 m ² / 422 m ² / 62 m ² / 327 m ² / 616 m ² / 151 m ² / 164 m ² / 411 m ² / 101 m ² / 514 m ² / 446 m ² / 24 m ² / 315 m ² / 3490 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ Üm 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ L 100%
44.	3135 m ²	E 100%		1505 m ² / 844 m ² / 79 m ² / 530 m ² / 177 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
45.	3038 m ²	E 100%		101 m ² / 1654 m ² / 989 m ² / 294 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
46.	3212 m ²	E 100%		41 m ² / 975 m ² / 542 m ² / 859 m ² / 251 m ² / 544 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ L 100%/ T 100%/ Üm 100%

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse kinnistu(te)st</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>
47.	3005 m ²	E 100%		1741 m ² / 374 m ² / 384 m ² / 506 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
48.	3054 m ²	E 100%		783 m ² / 7 m ² / 6 m ² / 1353 m ² / 455 m ² / 450 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
49.	3052 m ²	E 100%		708 m ² / 1312 m ² / 448 m ² / 584 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
50.	3010 m ²	E 100%		1898 m ² / 195 m ² / 398 m ² / 519 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
51.	3046 m ²	E 100%		2041 m ² / 70 m ² / 411 m ² / 524 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
52.	3005 m ²	E 100%		264 m ² / 1756 m ² / 59 m ² / 413 m ² / 513 m ²	E 100%/ E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
53.	3148 m ²	E 100%		171 m ² / 1100 m ² / 801 m ² / 1076 m ²	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%
54.	3037 m ²	E 100%		274 m ² / 625 m ² / 2138 m ²	E 100%/ L 100%/ Üm 100%
55.	1585 m ²	L 100%		1585 m ²	Üm 100%

Märkused:

- 1) Planeeritud sihtotstarbed: E- elamumaa (001); L- transpordimaa (007); Üh - ühiskondile ehitiste maa (016); Üm - üldkasutatav maa (017).
- 2) Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord "

5.4. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

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

Tabel 2. Krundi ehitusõigused

<i>Krundi pos. nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind/ sh põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind</i>	<i>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast</i>
1.	8707 m ²	L 100%	Krundi ei hoonestata	-	-
2.	4044 m ²	L 100%	Krundi ei hoonestata	-	-
3.	4427 m ²	L 100%	Krundi ei hoonestata	-	-
4.	5148 m ²	L 100%	Krundi ei hoonestata	-	-
5.	3145 m ²	L 100%	1 hoone	30 m ²	5,0 m
6.	3002 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	300 m ² /170 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
7.	3004 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	300 m ² /170 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
8.	3000 m	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
9.	3003 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
10.	3002 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	300 m ² /170 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
11.	3003 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	300 m ² /170 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
12.	3004 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
13.	3048 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
14.	3034 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
15.	3003 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
16.	3012 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m

Krundi pos. nr	Krundi planeeritud pindala	Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind/ sh põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast
17.	3044 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
18.	3004 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
19.	6425 m ²	Üm 100%	2 hoonet	600 m ² /400 m ²	9,5 m
20.	3000 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 6,5 m; abihoonel 4,0 m
21.	3000 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 6,5 m; abihoonel 4,0 m
22.	3022 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 6,5 m; abihoonel 4,0 m
23.	9958 m ²	Üm 100%	Krundi ei hoonestata	-/-	-
24.	3022 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 6,5 m; abihoonel 4,0 m
25.	3012 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 6,5 m; abihoonel 4,0 m
26.	3008 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 6,5 m; abihoonel 4,0 m
27.	3033 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 6,5 m; abihoonel 4,0 m
28.	3009 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 6,5 m; abihoonel 4,0 m
29.	3017 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 6,5 m; abihoonel 4,0 m
30.	4065 m ²	L 100%	Krundi ei hoonestata	-/-	-
31.	3001 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 6,5 m; abihoonel 4,0 m
32.	3002 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 6,5 m; abihoonel 4,0 m
33.	3000 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 6,5 m; abihoonel 4,0 m
34.	3006 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 6,5 m; abihoonel 4,0 m
35.	3004 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m

<i>Krundi pos. nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind/ sh põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind</i>	<i>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast</i>
			1 abihoone)		
36.	3148 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
37.	5477 m ²	Üm 100%	Krundi ei hoonestata	-/-	-
38.	3255 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
39.	3151 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
40.	3208 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
41.	3244 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
42.	3471 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
43.	12173 m ²	L 100%	1 hoone (alajaam)	20 m ² /20 m ²	4,0 m
44.	3135 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 6,5 m; abihoonel 4,0 m
45.	3038 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 6,5 m; abihoonel 4,0 m
46.	3212 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
47.	3005 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
48.	3054 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 6,5 m; abihoonel 4,0 m
49.	3052 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 6,5 m; abihoonel 4,0 m
50.	3010 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
51.	3046 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
52.	3005 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
53.	3148 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 6,5 m; abihoonel 4,0 m

<i>Krundi pos. nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind/ sh põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind</i>	<i>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast</i>
54.	3037 m ²	E 100%	2 hoonet (1 üksiklamu ja 1 abihoone)	400 m ² /250 m ²	Elamul 9,5 m; abihoonel 7,0 m
55.	1585 m ²	L 100%	Krundi ei hoonestata	-/-	-

Kruntide planeeritud maakasutuse sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a. määrusest nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

Kruntide planeeritud kasutamise sihtotstarve on esitatud 2013 a. koostatud "Ruumilise planeerimise leppemärgid" juhendmaterjali alusel (<http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>).

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51. Ehitise kasutamise otstarbed on esitatud joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis* olevas tabelis „Planeeritud kruntide ehitusõigus ja põhilised arhitektuurinõuded“.

Elamumaa kruntidel on põhihooneks üksiklamu. Ühiskondlike ehitiste maal loetakse põhihooneks suurima ehitusaluse pinnaga hoonet.

Hoone ehitisealune pind on hoonealune pind (horisontaalprojektsioon maapinnal), mille sisse ei loeta hoone küljes olevat terrassi, kaldteed, treppi, alla 1 m räästast jm.

Vastavalt ehitusseadustikule on ehitise inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitise.

- Lisaks üksiklamule ja abihoonele lubatakse detailplaneeringuga krundile rajada **üks kuni 20 m²** ehitisealuse pinnaga **ja kuni 5 m kõrge** ehitise (nt lehtla, grillmaja vms), mis võib olla oma olemuselt hoone. Nimetatud ehitise peab mahtuma detailplaneeringus määratud krundil lubatud ehitisealuse pinna sisse.

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonete ehitamise jaoks on esitatud hoonestusalaad joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*. Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, olemasolevatest

kitsendustest (nt eesvoolu vee- ja ehituskeeluvöönd jne), planeeritud kõrghaljastuse säilitamise kohustusega aladest, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest. Planeeritud hoonestusalad ei ole tavapärase kujuga, sest nende määramisel lähtuti eelkõige säilitatavast haljastusest, puhvertsoonide loomisest õuealade ümber ning alal parkmetsale sarnase miljöö säilitamisest.

Osadel elamumaa sihtotstarbega kruntidele on täiendavalt planeeritud abihoone hoonestusala, mis võimaldab soovi korral ehitada tänava äärde nt garaaži või auto varjualuse.

Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud ptk 5.10.

Väljapoole hoonestusala on üksikelamu ja abihoone püstitamine keelatud. Kuni 20 m² ehitise võib paikneda ka väljaspool hoonestusala, kui on tagatud tuleohutuskujad ja tingimus, et ehitise jääb vähemalt 4 m kaugusele naaberkrundi piirist. Ehitised ei tohi paikneda ehituskeeluvööndis.

Samuti on hoonestusala väljapoole lubatud püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatisi. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega iseloomulikes punktides ja üksikelamute soovituslik asukoht hoonestusalas on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda digitaalsel joonisel olevast hoonestusala.

5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 3 lk 17.

Detailplaneeringuala on jaotatud erinevateks miljöötsoonideks ning planeeringu koosseisus on OÜ arhitektide poolt välja töötatud neli

üksikelamu tüüpprojekti (vt lisad 8-11 *Eramu V1 kuni Eramu V4*).

Hoone tüüpprojektidega on määratud krundid, millele on võimalik konkreetset üksikelamut ehitada. Üksikelamu tüüpprojektide koostamisel on lähtutud võimalusest projekti vastavalt hoonet kasutavate inimeste arvule ja nende vajadustele muuta. Hoone ehitusprojekt tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada arendajaga.

Tabel 3. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Põhihoonel 1-2 korrust ja abihoonel (v.a. POS 19) 1 korrus. POS 19 on lubatud põhi- ja abihoonel 1-2 korrust.
Lubatud katusekalde vahemik	Kruntidel POS 20-29, 31-34, 43-45, 48-49 ja 53 peab hoonete katuse kalle olema 0-15 kraadi . Kruntidel POS 6-7, 10-12, 14-15, 18-19, 35-36, 38-40, 42, 46-47, 50-52 ja 54 peab põhihoone katuse kalle olema 45-55 kraadi . Abihoonete katuse kalde lubatud vahemik on 5-55 kraadi. Kruntidele POS 5, 8-9, 13, 16-17 ja 41 hoonete katuse kallete osas piiranguid ei seata .
Katuseharja kulgemise suund	Detailplaneeringuga ei määrata.
Katuse tüüp	Kruntidel POS 20-29, 31-34, 43-45, 48-49 ja 53 peab hoonetel olema lame- või ühepoolne kald- ehk pultkatust . Kruntidel POS 6-7, 10-12, 14-15, 18-19, 35-36, 38-40, 42, 46-47, 50-52 ja 54 peab põhihoonel olema viilkatus , lisamahtudel võib kasutada ka madalkatust. Abihoonetel on lubatud kasutada lame-, ühepoolset kald- ehk pultkatust või viilkatust . Kruntidele POS 5, 8-9, 13, 16-17 ja 41 hoonete katuse kallete osas piiranguid ei seata .
Suurim lubatud räästa kõrgus hoone 0,00-st	Kruntidel POS 20-29, 31-34, 43-45, 48-49 ja 53 on 1-korruselistel hoonetel suurim lubatud räästa kõrgus 4,0 m ja 2-korruselistel hoonetel 6,5 m. Kruntidel POS 6-7, 10-12, 14-15, 18-19, 35-36, 38-40, 42, 46-47, 50-52 ja 54 on 3,1 m. Kruntidele POS 5, 8-9, 13, 16-17 ja 41 piiranguid ei seata .
Katusekatte lubatud materjalid	Katusekivi, -plekk, mätas vms ja madalkatustel ka rullmaterjalid.
Katusekatte lubatud värvitoonid	Must, hall, pruun, punane ja roheline
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Põhilise välisviimistlusmaterjalina peab olema kasutatud hoonete fassaadidel puitmaterjali, väiksemal pinnal on lubatud aktsendina kasutada kvaliteetset betooni ja krohvi. Hooned peavad olema värvitud pastelsetes toonides vastavalt lisas 11 antud <i>Tikkurila Vana Aja värvide kaardile</i> või puitfassaad võib olla töödeldud ka puiduõlidega. Lubamatud on erksad värvitoonid, (lõhestatud) tellis, imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet.
Kohustuslik ehitusjoon	Detailplaneeringuga ei määrata.
Hoone sokli kõrgus	Kuni 0,8 m maapinnast.

Krundile kavandatud hooned peavad omavahel harmoneeruma. Kõik krundile rajatavad ehitised peavad olema lahendatud üksikelanuga sama arhitektuurse käekirjaga ja moodustama krundil ühtse terviku.

5.7. Piirded

Krundi piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Piirde ehitamisel tuleb tagada, et selle välimine külg paikneks tänavapoolisel krundipiiril, teistel krundipiiri külgedel võib piirde paigaldada ka krundi piirist sissepoole (nt kraavi kalda osas). Krundile rajatavad piirded peavad sobima hoonestusega.

Tänavapoolsete piirete kõrgus ei tohi ületada 1,6 meetrit ning tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvad - nt hõre puitpiire, vörkpiire koos hekiga jms. Naaberkruntide vaheliste piirete lahendus kooskõlastada naaberkruntide valdajatega. Naabritevaheliste piirete kõrgus võib olla maksimaalselt kuni 1,8 m.

Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada betoonsokleid kõrgusega mitte üle 20 cm. Samuti on lubatud kasutada betoonposte, lubamatu on ehitada tellisest vms kivist poste ja muid piirdeaia osi.

5.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on kavandatud juurdepääs riigimaanteelt nr 22103 Tartu-Ilmatsalu-Rõhu km 1,75 olemasoleva ristmiku kaudu kohalikule teele nr 8310027 Kõomäe-Sepa, vastavalt Maanteeameti poolt 27.05.2015 a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr 15-2/15-00028/384 ja Tähtvere valla üldplaneeringule.

Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek (Ehitusseadustik §72). Riigi maantee tee kaitsevöönd on 30 meetrit arvestatuna äärmise sõiduraja välimisest servast, mis on esitatud *Planeeringu põhijoonisel* (vt joonis 3).

Kuna kohaliku tähtsusega Kõomäe - Sepa teel puudub kogu ulatuses katastriüksus, siis on detailplaneeringuga teekoridori moodustamiseks ja perspektiivse kergliiklustee rajamiseks ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega krundid POS 2- POS 3. Tähtvere valla üldplaneeringuga (kehtestatud 2006 a.) on planeeritud kergliiklustee, mis kulgeb katkematult Tartu linna piirist kuni Ilmatsalu alevikuni. Edasise projekteerimise käigus arvestada jalgratta- ja jalgteel ning riigimaantee vahelise eraldusriba minimaalseks laiuseks 7 m.

Planeeringualaga piirnevas lõigus oli riigimaantee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2014.a. seisuga 2235 a/ööp. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse planeeringualale kokku 44 üksikelamu maa krunti ja üks krunt ühiskondlikule ehitisele (mõeldud põhiliselt planeeringuala kruntide elanike vajaduste rahuldamiseks). Võrreldes alal kehtiva Paabo maaüksuse detailplaneeringu lahendusega väheneb planeeritav liiklussagedus vähemalt kaks korda, sest alale ei kavandata enam korter- ega ridaelamuid.

Paabo maaüksuse detailplaneeringuga oli ette nähtud perspektiivne Kõomäe-Sepa tee ja ristmiku laiendamine ning reserveeritud maa perspektiivse kergliiklustee rajamiseks. Käesoleva detailplaneeringu lahenduses on Sepa-Kõomäe teeala planeerimisel arvestatud varemkehtestatud Paabo maaüksuse detailplaneeringu ning Kopli kinnistu ja lähiala

detailplaneeringuga kavandatud tee laiendust ja kergliiklusteed. Ristmiku ja tee lahendust täpsustatakse tee projekteerimise käigus.

Arendusetegevusega seotud ristmiku laiendamine, kohaliku tee nr Kõomäe-Sepa tee laiendamine ja kergliiklusteede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Maanteeamet ja Tähtvere vald/ kohalik omavalitsus ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud teede ega teedega seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vastavalt ehitusseadustikule vaid pädevust omav isik. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

Planeeringu joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud ning planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud riigimaantee vajaliku külgnähtavuse ja ristumiskohtade nähtavuskolmnurkadega (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 a määrus nr 106 „*Tee projekteerimise normid*“ lisa „*Maanteeade projekteerimisnormid*“ punkt 5.2.7 nähtavuskolmnurk projektkiiruse 80 km/h rahuldaval tasemel ja tabel 2.14, lähtetase rahuldav).

Planeeringuala loodeossa maaüksusele on olemasoleva tee pikendusena planeeritud perspektiivne kergliiklustee, ühendamaks planeeringuala elanikke jalgsi ja -rattaga liikumisel Rahinge külaga. Samuti on ette nähtud Sepa-Kõomäe tee kõrvale perspektiivne kergliiklustee võimaldamaks kohalikel elanikel paremat ühendust jalgsi ja jalgrattal Tartu linnaga.

Põhitänavate koridoride laiuks on planeeritud 12,0 meetrit, millest asfaltkattega sõidutee moodustab 6,0 meetrit. Tupiktänavate koridoride laiuks on planeeritud 10 m, millest sõidutee moodustab 4,5 m. Kahele poole sõiduteed on ette nähtud haljasribad. Tupiktänavad lõpevad ümberpöörämiskohtadega. Planeeritud sõiduteede põik- ja pikikalded lahendatakse eraldi teeprojektiga. Tee-alade ristumiskohtadel on soovitatav korraldada liiklus parema käe reegli järgi, kuna antud meede aitab rahustada piirkonnas liiklust. Tänavade ristprofiilid on esitatud joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis*.

Kuna planeeritud tänavatel pole ette näha suurt liikluskoormust ja tänavat hakkavad kasutama põhiliselt ala elanikud ja külalised, siis jalakäijad ning jalgratturid liiguvad teeserval. POS 1-5, 30, 43 ja 55 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntideks, mis on kavandatud avalikku kasutusse jääva alana ja mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub ehitusseadustikus sätestatud korra alusel.

Krundile POS 5 on detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala perspektiivse bussiootepaviljoni rajamiseks.

Kruntidel on näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsutee täpsem asukoht tuleb lahendada elamu arhitektuurse projektiga vastavalt konkreetsele arhitektuursele lahendusele ning esitada asendiplaanil.

Planeeringuala lääneosas on POS 1 ja POS 55 kaudu tagatud juurdepääs Kõpla ja Hiiepõllu maaüksustele. Täpne juurdepääs Kõpla maaüksusele ja truubi asukoht täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Parkimine on lahendatud krundisiselt. Vastavalt Maanteeameti lähteseisukohtadele on riigimaanteede ääres parkimine keelatud. Planeeritud üksikelamu kruntidel on minimaalne parkimiskohtade arv arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” elamute parkimisnormidele äärelinna kohta, kus üksikelamu krundil on ette nähtud 2-3 (elanikele 1-2, külalistele 1) parkimiskohta. Täpsed parkimiskohtade asukohad esitatakse elamu ehitusprojekti asendiplaanil.

Ühiskondlike ehitiste maa krundil POS 19 täpsustatakse krundisiseste teede ja parklate lahendust projekteerimise käigus vastavalt hoone konkreetssele kasutusotstarbele ja arhitektuursele lahendusele. Parkimiskohtade kontrollarvutuse aluseks võtta aluseks EVS 843:2016 „Linnatänavad” parkimisnormatiiv äärelinna kohta.

Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele, planeeritud sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 3 (vt *Planeeringu põhijoonis*).

5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala on endine metsaala. 1998 a. ja 2003. a. on teostatud mitmel endisel metsaeraldisel lageraiel, turbe- ning harvendusraiel. Käesoleval hetkel kasvab planeeringualal erineva vanuse ja kasvukõrgusega kõrghaljastus.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Detailplaneeringuga on määratud kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alad, mis on esitatud joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis*.

Planeeringualal tuleb teostada sanitaarraie ja valikuline kujundusraie, mille käigus väheväärtuslikud puud ja põõsad eemaldatakse ning säilitatakse eluterved puud ja põõsad ning vajadusel tekitatakse kasvuala uue kõrg- ja madalhaljastuse rajamiseks. Et saavutada maksimaalselt parim ning kvaliteetne tulemus, teostab sanitaarraiet ja valikulist kujundusraiet ala arendaja tellimusel vastava ala kogenud spetsialist. Raietööd teostatakse enne ehitustööde algust.

Olemasolevad kuivenduskraavid on ette nähtud säilitada. Kraavi kaldad puhastatakse madalatest okstest, tihedast võsast ja rägust. Eriti tähtis on säilitada planeeringuala tuumikut

ümbritsev kõrghaljastuse võõnd, et vältida suuremaid tormikahjustusi, mida võivad põhjustada tuuleiilid, sest puistu on koos kasvanud ja toimib ühtse puudegrupina.

Detailplaneeringuga on planeeritud krunt POS 19 ühiskondlike ehitiste maaks, kuhu on kavandatud ka avalikku kasutusse jääv haljasala. Lisaks on ümber planeeringuala paiknevate kraavide kaldaaladele planeeritud haljasvööndid (POS 23 ja 37) tervise- ja/või jalgradade loomiseks.

Krundile POS 19 on planeeritud hoonestusala, mis vajadusel võimaldab ehitada klubi, rahvamaja, lasteaeda vms piirkonda teenindavat ühiskondlikku hoonet. POS 19 põhjapoolsele alale on kavandatud ala kuivendamiseks tiik, mille veekaitsevöönd on 10 meetrit. Vastavalt Looduskaitseseadus §38 lg 5 pkt 1 ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud pinnavee veehaarde ehitisele ehk planeeritud kuivendustiigile.

Kruntidele on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide lisahaljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud.
- **Detailplaneeringualal on määratud** (vt joonis nr 3 *Planeeringu põhijoonis*) **kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alad, kus peab säilima ühtse puudegrupina vähemalt 70% kõrghaljastusest või olema tagatud kõrghaljastuse osakaal vähemalt 70% ala pinnast** (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonpindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi). **Aja jooksul hukuvad puud peab asendama uutega.** Likvideerida tohib juurdepääsuteele ette jäävad puud.
- Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus, mis ei ole määratud kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alaks, tuleb säilitada vähemalt 25% ulatuses. Võimalusel säilitada haljastus maksimaalses mahus. Likvideerida tohib ohtlikud, kahjustunud ja ehitustsoonis paiknevad puud. Likvideeritav kõrghaljastus tuleb esitada hoone ehitusprojekti koosseisus.
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 70% üldpindalast.
- Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks tuleb tagada järgmised tingimused:
 - ✓ säilitatavad puud ei tohi jääda pinnaveega täituvatesse umblohkudesse;
 - ✓ puutüvesid ega juurekava ei tohi vigastada ehitustegevuse käigus;

- ✓ pinnast ei tohi tõsta kõrgemale kui puu juurekaela kõrgus;
- ✓ puid ei soovitata jätta kasvama lähemale kui 5 meetrit hoonest.
- **Planeeringuala on nakatunud kuuse-juurepessiga**, eriti tugevasti on see näha planeeringuala kaguosas paiknevas endises sirgetesse ridadesse istutatud kuusikus. Pess võib olla häiring, mis sunnib üheliigilist ja -vanuselist kooslust looduslikult muutuma mitmeliigiliseks koosluseks. Parasiit ehk seenhaigus, kes hävitab oma peremeesliigi, sureb mingil hetkel ka ise. Juurepess levib ainult siis, kui ööpäeva keskmine õhutemperatuur on üle +5 °C.
- **Juurepessu leviku takistamine.** Suure juurepessu ohu tõttu pole mõistlik rajada varem juurepessust kahjustatud kõrghaljastuse asemele okaspuu lausistutusi – tasub eelistada leht- ja segaistutusi. Juba nakatunud puid ei saa ravida, kuid teatud võtetega saab juurepessu levikut oluliselt piirata. Nakkuse edasi kandumise vältimiseks tuleb raiet teha kindlasti talvel (tähtis on mitte vigastada kasvama jäävaid puid), kuna miinustemperatuuride korral on kändude nakatumise oht väike. Juhul kui raieid ei ole võimalik teostada talvel, tuleb kände vahetult peale raiet töödelda juurepessu kasvu pärssiva biofungitsiidi preparaadiga Rotstop.
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Säilima peab parkmetsale sarnane miljöö.
- **Kruntide lisahaljastamisel kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid, et vähendada juurepessu levimise ohtu.**
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/ servituudialadele istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

VERTIKAALPLANEERIMINE

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

Vt ka seletuskirja pkt 5.11 Sademevee kanalisatsioon.

5.10. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m või tagada tule leviku piiramine ehituslike abinõudega ehk tulemüüriga. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld kartev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Hoonete täpne tulepüsivusklass määratakse lähtudes tuleohutusnõuetest projekteerimise käigus vastavalt hoone kasutusotstarbele, kubatuurile, hoonet kasutavate inimeste arvule jne.

5.11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Pplaneeritud kruntidele on keelatud rajada lokaalseid puur- või salvkaeve ning lokaalseid reoveepuhasteid või kogumismahuteid.

Detailplaneeringus määratakse kavandatavatele torustikele isikliku kasutusõiguse või avalikes huvides sundvalduse seadmine. Enne tehnovõrkude ehitustööde algust tuleb sõlmida isikliku kasutusõiguse lepingud, reaalservituudid ja/või sundvaldus rajatiste aluse maa kinnistute omanikega torustike tulevase omaniku ja/või kohaliku omavalitsuse kasuks.

Riigimaanteega ristumisel tuleb torustikud paigaldada kinnisel meetodil.

VEEVARUSTUS

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil vastavalt AS ühendamistingimustele nr 267.

Planeeringuala joogiveega varustamiseks kasutatakse Rahinge alevikus, Ilmatsalu tee ja Uue-Madi tee vahelisel alal olemasolevat veetorustikku De 110. Liitumispunkt asub sõlmes VS-1. Põhimaanteeга ristumisel tuleb veetoru paigaldada kinnisel meetodil.

Veetorustiku materjalina kasutada PN 10 surveklassiga PE veetoru. Hoonetesse tuleb rajada AS nõuetele vastava veemõõdusõlm. Veemõõdusõlmehes võib kasutada ainult vee-ettevõtte poolt heakskiidetud veearvestit. Veetorustiku hargnemine peale kinnistule sisenemist on lubatud üksnes peale veearvestit.

Tabel 4. Arvestuslik veetarbimine

Hoone liik	Arvestus	Kokku veetarbimine hoones
<i>Klubi, rahvamaja või lasteaed</i>	max 3,0 m³/d	3,0 m³/d
<i>Üksikelamu</i>	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 4 inimest	120 liitrit x 4 inimest peres x 44 peret = 21120 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine planeeringualal kokku on maksimaalselt 24,12 m³/d.

KANALISATSIOON

Detailplaneeringuala kanalisatsioon on lahendatud ühiskanalisatsiooni baasil vastavalt AS ühendamistingimustele nr 267. Planeeritav arvestuslik maksimaalne reoveehulk võrdub arvestusliku veetarbimisega, milleks on 24,12 m³/d.

Planeeringualal tekkiv reovesi pumbatakse Rahinge alevikus, Ilmatsalu tee kinnistul paikneva olemasoleva kanalisatsioonitorustiku vahekaevu KK-13. Kuna reovee ärajuhtimine pole isevoolsena võimalik, siis peab enne olemasolevasse liitumispunkti (KK-13) juhtimist reovesi suubuma rahustuskaevu.

Kanalisatsioonitorustik dimensioneerida projekteerimise käigus arvestades ärajuhitava vee kogust. Kanalisatsiooni projekteerimisel kasutada vastavalt sertifikaati omavaid SN 8 rõngasjäikusega torusid. Surve- ja isevoolse torustiku ühendamisel arvestada vajalike ühendusliitmike vajadusega. Hoonete ühendustorustikele projekteeritavate kontrollkaevude minimaalne läbimõõt on 400/315. Igasse isevoolse magistraaltorustiku pöörde- ja hargnemiskohta projekteerida kaev läbimõõduga 560/500. Allpool paisutustaset asuvatest veeneeludest ja põrandatrappidest tuleb reovesi ära juhtida ülepumpamise teel. Hallvee puhul võib kasutada ka tagasilöögiklappi.

Normaalsest olmereoveest koguseliselt või ainete sisalduse tõttu erinev reovee ärajuhtimine tuleb veevärgi ja kanalisatsiooniprojektis eraldi välja tuua ning kooskõlastada vee-ettevõtjaga. Vastavad erisused määratletakse nii liitumis- kui ka tarbimislepingus.

SADEMEVEEKANALISATSIOON

Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud!

Planeeritud sõidutee kõrvale on kavandatud madal sademeveekraav, kust juhitakse sademevesi edasi olemasolevatesse kraavidesse. POS 22 krundi idapoolse piiri äärde on planeeritud sõidutee äärse kraavi pikendus, et juhtida sademevesi maaparanduskraavi. POS 22 krundi omanik ei tohi kraavi likvideerida või muul moel kahjustada ning peab tagama kraavi korrashoiu.

Kruntidel suunatakse vertikaalplaneerimisega sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse omal krundil ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Lumesulamis- ja sademevett võib juhtida planeeringualale jäävatesse kraavidesse. Iga krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojektis.

Sademevett ei tohi juhtida riigimaantee teemaale ega riigimaantee koosseisu kuuluvatesse kraavidesse.

Veekogusse juhitav ja pinnasesse immutatav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sadevee suublasse juhtimise

kohta esitatavad nõuded, heit- ja sadevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 7 lõikele 1.

Detailplaneeringu ala piirneb põhjast Näidis I-II maaparandusehitise (kood) eesvooluga, lõunast Näidis III maaparandusehitise (koodid ;) ja Näidis I-II maaparandusehitise (kood) eesvooludega, läänest Rahinge ojaga ja ala läbib Näidis I-II maaparandusehitise (kood) eesvool.

Tulenevalt maaparandusseaduse §45 lõikest 2 on omanikel kohustus täita maaparandushoiu nõudeid nende maid läbiva või alale jääva eesvoolu toimimiseks. Maaparandusseaduse §47 lg 1 kohaselt võimalikud planeeringu ehitiste ja tehnovõrkude ehitusprojektid eesvooludel ja naaberkinnisasjade maatulundusmaa sihtotstarbega maaparandussüsteemi maa- alal tuleb kooskõlastada Põllumajandusameti Tartu keskusega.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHAD

Detailplaneeringuala tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt EVS 812-6:2012 „*Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*“ nõuetele tänava maa-alale planeeritud veevõtukaevude abil, millede tarnetoru on ühendatud krundile POS 19 rajatava tiigiga. Veevõtukohta mahutavus peab olema vähemalt 108 m³. Tagatud peab olema normvooluhulk 10 l/s 3h arvestusliku tulekahju kestvuse korral.

Vastavalt EVS 812-6:2012 „*Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*“ võib olukorras, kus tehnilis-majanduslikel kaalutlustel ei ole mõistlik või võimalik asulate elutsoonide ning tootmis- ja majanduskomplekside territooriumil järgida antud seaduse jaotises 6.3.12 ja 6.3.13 sätestatud põhimõtteid hüdrantide paigaldamisel, võib ehitada päästeauto pumbaga survestatavaid tuletõrjehüdrantidega veetorustikke, mis saavad alguse loodusliku veekogu toitega kuiva hüdrandi vahetust lähedusest.

Päästeauto pumbaga survestatav tuletõrjehüdrantidega veetorustik koosneb survestamiskaevust, torustikust ja torustikul paiknevatest tuletõrjehüdrantidest. Juurdepääsutee pikkus ei tohi ületada 1 km mõõdetuna kõige kaugemast tuletõrjehüdrandist kuni survestamiskaevuni mööda juurdepääsuteed.

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

SOOJAVARUSTUS

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojustpump- (lubatud kõik soojustpumba tüübid, k.a. maakollektori eri tüübid), õli- või

tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke.

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

Detailplaneeringu koostamise ajal ei olnud liitumine gaasitorustikuga võimalik, kuna piirkonna võrguettevõtja esimene tarbimiskoormuse suurendamist võimaldav liitumispunkt asus ebamajanduslikult kaugel.

ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Tartu regioon väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr

Detailplaneeringu alal on ette nähtud planeeritavale alajaamale maa-ala koos teenindusmaaga. Alajaama asukoht on planeeritud koormuskeskmesse ja tagatud on alajaama ööpäevaringne vaba juurdepääs. Planeeritava alajaama toide on ette nähtud Tartu-Rõhu 15 kV liinilt olemaoleva 15/0,4 kV alajaama juurest. Kruntide varustamine elektrienergiaga on planeeritud 0,4 kV maakaablitega.

Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab OÜ elektrivõrgu.

SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse jaoks on antud kaks lahendusvarianti, mille vahel planeeringu elluviimisel valida. Esimene sidevarustuse variant on antud vastavalt Sihtasutus

poolt väljastatud elektroonilise side alastele tehnilistele tingimustele nr TT197TR.

Liitumispunkt asub SA sidekaevus 081K126 (jätkumuhv 081M51), millega ühendatakse SA sidevõrk kaevus 081K128. Sidevõrgu projekteerimisel tellida SA sidevõrguga liitumiseks tehnilised tingimused.

Teine sidevarustuse lahendusvariant on antud vastavalt AS (varasem AS) telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 22276515. Liitumispunkt asub Haavakannu tn kinnistu juures, kus on optilise sidekaabli kera pinnases. Sideteenuse tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus lõpp-punktist kuni planeeringualala hoonete sisevõrgu ühendusteni. Projekteerida ja ehitada optilised jätkukaevud Haavakannu tn juurde kaablireservi asukohta ja planeeringualale vastavalt vajadusele. Projekteerida ja ehitada 12-kiuline optiline kaabel planeeringualale alates

nimetatud lõpp-punktist. Planeeringualal hooneteni näha ette optiline jaotusvõrk PON-tehnoloogial. Hoonete sisevõrk ehitada PON-tehnoloogial optiliste kaablitega. Ruumiliselt ehitada jaotusvõrk cat5/cat6-kaablitega.

5.12. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISe andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 kaitsealad ning loodus- ja maastikukaitsealad. Planeeringualal ei asu miljööväärtuslikke maa-alasid, samuti pole alal ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Detailplaneeringu sisuks on juba planeeritud ehitusmahtude ümberpaigutamine asumi sees ja muudatustest lähtuvalt uute kaasaegsete ja keskkonnasõbralike tehnolahenduste leidmine.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida elamukrundil omal krundil kinnises kompostis.

Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil. Soovitatav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

5.13. Servituutide vajaduse määramine

Erakruntide sisse jäävatele tehnovõrkudele ja planeeritud perspektiivsele kergliiklusteele on planeeritud servituudi seadmise vajadusega alad.

Servituutide seadmise vajadused on esitatud tabelis 5 ja joonisel 4 *Tehnovõrkude planeering*.

Tabel 5. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused

<i>Teeniv kinnisasi/ isik</i>	<i>Valitsev kinnisasi/ isik</i>	<i>Servituut/ kasutusvaldus</i>
<i>POS 4</i>	AS	Veejuhtimisservituut – Vee- ja kanalisatsioonitoru
<i>POS 5</i>	AS	Veejuhtimisservituut – Vee-, kanalisatsiooni- ja survekanalisatsioonitoru
<i>POS 30</i>	AS	Veejuhtimisservituut – Vee- ja kanalisatsioonitoru
<i>POS 43</i>	AS	Veejuhtimisservituut –

Teeniv kinnisasi/ isik	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituut/ kasutusvaldus
		Vee-, kanalisatsiooni- ja survekanalisatsioonitoru
<i>Olevi</i>	AS	Veejuhtimisservituut – Vee- ja survekanalisatsioonitoru Juurdepääsuservituut- Kergliiklustee*
<i>Ilmatsalu tee 43</i>	AS	Veejuhtimisservituut – survekanalisatsioonitoru
<i>Ilmatsalu tee 41</i>	AS	Veejuhtimisservituut – survekanalisatsioonitoru
<i>Ilmatsalu tee 39</i>	AS	Veejuhtimisservituut – survekanalisatsioonitoru
<i>Ilmatsalu tee 37</i>	AS	Veejuhtimisservituut – survekanalisatsioonitoru
<i>Uue-Madi tee 1</i>	AS	Veejuhtimisservituut – Vee- ja survekanalisatsioonitoru
<i>Uue-Madi tee 3</i>	AS	Veejuhtimisservituut – Vee- ja survekanalisatsioonitoru
<i>Uue-Madi tee 5</i>	AS	Veejuhtimisservituut – Vee- ja survekanalisatsioonitoru
<i>Madi</i>	AS	Veejuhtimisservituut – Vee- ja survekanalisatsioonitoru

* servituut/isiklik kasutusõigus kohaliku omavalitsuse kasuks kuni riik võõrandab avalikult kasutatava teemaa (Pos 1) krundi Tähtvere vallale/ kohalikule omavalitsusele

5.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodust.

Oluliseks on seatud:

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

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

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

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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites ja kujades, planeeritud kõrghaljastuse säilitamise kohustusega aladel, kraavide/ eesvoolude veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndis, planeeritud tiigi veekaitsevööndis ja planeeritud tehnorajatiste servituudialadel.

5.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

5.17. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

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

- Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi/ kruntide valdajate poolt.
- Maksimaalselt parima ning kvaliteetne tulemuse saavutamiseks, teostab puistu sanitaarraiet ja valikulist kujundusraiet ala arendaja tellimusel vastava ala kogenud spetsialist. Tööd teostatakse kruntidel enne ehitustööde algust.
- Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama kõik eel- ja tööprojektid Tähtvere vallavalitsuse/ kohaliku omavalitsuse vastava ala spetsialistiga.
- Ühendused tehnovõrkudega (sh veevõrgu, reovee- ja sademeveekanalisatsiooni ja/või maaparandussüsteemi, välisvalgustuse jmt) projekteerib ja rajab piirkonna arendaja(d) kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.
- Planeeringulahendus realiseeritakse etapiviisiliselt vastavalt joonisel 7 *Ehitusetapid* esitatud ehitusjärjekordadele.
- Enne ei väljastata hoonetele ehituslubasid kui on välja ehitatud planeeringujärgsed tehnovõrgud ja –rajatised ning killustikpõhjaga sõiduteed (ehitusetapi piires).
- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed kuni kõvakatteni (ehitusetapi piires).
- Tähtvere vald/ kohalik omavalitsus ei kanna detailplaneeringu elluviimise kulusid sh kulusid abinõude rakendamiseks ülenormatiivse müra vastu.
- Arendaja peab I ehitusetapis tegema Kõomäe-Sepa teel parendustöid ja tagama kogu ehitustööde aja, et ehitustööd planeeringualal ei halvendaks Kõomäe-Sepa tee kvaliteeti ja tee oleks igal ajal läbitav ja sõidukorras.

- Detailplaneeringu kohase tee, tehnilise infrastruktuuri, maastiku/kaitsehaljastuse väljaehitamise jm kohta sõlmivad planeeringuala arendaja ja Tähtvere vald pooltevahelise kokkuleppe. Tähtvere vald/ kohalik omavalitsus ei võta endale planeerimisseaduse § 131 kohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede, välisvalgustuse, tehnorajatiste jms rajamise, samuti maastiku korrastamise ja haljastamise kohustust.
- Tähtvere vald/ kohalik omavalitsus ei võta endale planeeringuga määratud avalikult kasutatavate haljasvööndite (Pos-d 23 ja 37) või –väljakutega (sotsiaalmaas Pos 19) seonduvate ehitiste väljaehitamise ega nimetatud kinnistute omandamise kohustust
- Planeeringu rakendamise võimalusi garanteeriva notariaalse hoidumisservituudi lepingu sõlmimine toimub planeeritava ala omaniku ja Tähtvere valla vahel enne Hiieküla asumis ja lähiala detailplaneeringu kehtestamist.
- Arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib vastavalt ehitusseadustikule koostada vaid pädevust omav isik. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.
- Detailplaneeringuga haaratud Arupõllu, Hiiepõllu ja Olevi maaüksused on antud rendile AS-le Tartu Agro, sellest lähtuvalt tuleb nimetatud maaüksustel tehtavate kaevetööde käigus tagada olemasoleva drenaaživõrgu korrasolek ja kasvavate põllumajanduskultuuride maksimaalne säilivus. Tööde teostamise aeg tuleb kooskõlastada maa rentniku AS-ga Tartu Agro.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Planeeringualal toodud ristumise lahendus täpsustub projekteerimise käigus. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
- Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik või kohaliku omavalitsus kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringu järgsete ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.

6. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse asukoht	Kooskõlastaja (nimi ja amet)
18.03.2016		Eraldi lehel, lisade kaust, lisa 21	
26.04.2016		Eraldi lehel, lisade kaust, lisa 23	
27.04.2016		Eraldi lehel, lisade kaust, lisa 24	
27.04.2016		Eraldi lehel, lisade kaust, lisa 25	
03.05.2016		Eraldi lehel, lisade kaust, lisa 26	
11.07.2016		Eraldi lehel, lisade kaust, lisa 29	
15.07.2016		Eraldi lehel, lisade kaust, lisa 30	
19.07.2016		Eraldi lehel, lisade kaust, lisa 31	
22.07.2016		Eraldi lehel, lisade kaust, lisa 33	
01.08.2016		Eraldi lehel, lisade kaust, lisa 32	
22.08.2016 14.11.2016		Eraldi lehel, lisade kaust, lisa 34	
12.09.2016		Eraldi lehel, lisade kaust, lisa 35	
14.11.2016		Eraldi lehel, lisade kaust, lisa 40	

JOONISED
