

TARTUMAA, TARTU VALD, KÕRVEKÜLA ALEVIK VASULA tee 12 maaüksuse ja lähiala Detailplaneering

I köide – seletuskiri ja graafiline osa



Väljavõte Maa-ametikaardiserverist

Koostamisest huvitatud isik:
Tartu Vallavalitsus

Koostaja:
Aberon OÜ

*/allkirjastatud digitaalselt/
RiivoLeiten*

Konsultant:

*/allkirjastatud digitaalselt/
Kati Soonvald*

Tartu 2018

SISUKORD

SISUKORD	2
1. Lähteülesande koostamise alus.....	4
2. Detailplaneeringu koostaja.....	4
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg.....	4
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
Planeeringulahendus.....	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	6
5.4. Krundi ehitusõigus.....	6
5.5. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	7
5.7. Tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine	7
5.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
5.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	8
5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	8
5.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	8
5.10.2. Sademevete ärajuhtimine	9
5.10.3. Drenaaž	9
5.10.4. Elektrivarustus.....	9
5.10.5. Küte	10
5.10.6. Sidevarustus	10
5.10.7. Tuletõrjerveevarustus	10
5.11. Keskkonnaningimused planeeringuga kavandatava eelviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	10
5.14. Servituutide vajaduse määramine	11
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	11
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	11
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	11
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	11
6. Graafiline osa.....	13
Situatsiooniskeem M 1:10 000	14
Maakasutus ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000	15
Olemaoslev olukord M 1:5000	16

Põhijoonis tehnovärukudega M 1:500	17
Illustreerivad joonised	18

1. Lähteülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Tartu Vallavalitsus.

2. Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu koostajaks Aberon OÜ juhatuse liige Riivo Leiten, koostamist konsulteeris Tartu Vallavalitsuse vallaarhitekt Egle Nõmmoja.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Tartu Vallavalitsus algatas 10.10.2016 korraldusega nr 496 Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu ja kinnitas lähteülesande.

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva koolikompleksi laiendamine. Planeeringuga antakse arhitektuursed tingimused ning määratakse ehitusõigus olemasolevate hoonete laiendamiseks ning uute hoonete püstitamiseks. Lisaks antakse lahendus erinevate spordirajatiste ehitamiseks. Lahendatakse planeeringuala haljastuse, heakorra, juurdepääsuteede, parkimiskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub Vasula tee 12 maaüksus keskuse maa juhtfunktsiooniga alal, kusun lubatud arendada elamumaa, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioone.

Andmed planeeringuala kohta:

- maaüksus: VASULA TEE 12;
- kü tunnus: 79403:002:1155;
- maakasutuse sihtotstarve: sotsiaalmaa, alaliigiga ühiskondlike ehitiste maa;
- kü pindala: 35820 m².

Lisaks hõlmab planeeringuala osaliselt Vasula tee, Metsa tn, Kooli tn ja Lasteaia tn maa-ala. Lähteülesande kehtivusaega määratud ei ole.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;
- Tartu valla üldplaneering;
- Kõrveküla põhikooli juurdeehituse ideekonkursi võidutöö „Root“ ja juur (planeering lähtub antud konkursi tööst)

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on kasutatud KG Büroo poolt 19.04.2018.a geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (töö nr 555-18GEO, litsents 783 MA). Geodeetiline alusplaan on registreeritud geoarhiivis.

Planeeringulahendus

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Kõrveküla aleviku keskosas, u 4 km kaugusel Tartu linna piirist.

Kool on antud asukohas olnud juba aastast 1952. Esialgset hoonemahtu, mis rajati Vasula tee äärde, on aastate jooksul mitmeid kordi laiendatud krundi sügavuse suunas. Viimase 5 aasta jooksul on ajutise lahendusena koolimaja ruumipuudust leevendatud 1-

korruseliste moodulhoonete (kolm erinevat hoonemahtu) paigaldamisega krundile, mis aga kokku ei moodusta hästi toimivat kompleksi. Lisaks asetseb Vasula tee 12 krundi lääneosas juurdepääsuga Lasteaia tänavalt, lasteaia 3-rühmaline ühekorruseline moodulhoone. Lasteaia 7-rühmaline põhihoone asub vahetult Lasteaia tn ääres, aadressiga Lasteaia tn 4.

Koolikompleksi lähiümbruses kindlat ja ühtset arhitektuurset keskkonda välja kujunenud ei ole. Puudub kindel ehitusjoon ja ehituslaad. Lähipiirkonnas on nii uusehitisi kui vanemaid hooneid. On nii kahepoolse viilkatusega elamuid, kelpkatusega elamuid kui lamekatusega elamuid, nii ühe- kui kahekorruselisi hooneid. Koolimajast ida suunas, teisel pool Vasula teed, asuvad 2-korruselised kortermajad, millest osad on kolhoosiajal ehitatud, teised aga uusehitised. Planeeritavast alast põhja- ja lõunasuunas asuvad üksikelamute piirkonnad.

Vasula tee 12 krundile on olemasolevad juurdepääsud Vasula teelt ja Lasteaia tänavalt. Vasula tee ääres on olemas kõnnitee, teistel tänavatel kõnniteed puuduvad ning jalakäijad kasutavad liiklemiseks teepeenraid. Vasula tee kaudu on tagatud ühendused teiste valla asumitega nt Vahi alevik, Tila küla, Vasula alevik, Lähte alevik. Parem ühendus on tagatud sõiduautodega, kuid on võimalus ka liikumine ühistranspordiga. Vasula tee ääres asuv kõnnitee on ühenduses kergliiklusteega, mis võimaldab liigelda ohutult kuni Tartu linna piirini ja sealt edasi kesklinna. Kõrvekülalt Tartu poole minnes ei pea jalakäija maanteid ületama, vaid saab kasutada tunnelid, mis teeb kergliiklusteel liiklejatele liikumise turvaliseks.

Vasula teel koolimaja esises piirkonnas on kehtestatud kiirusepiiranguks 30 km/h ning samuti on kehtestatud sama piirang ka Kooli tänavale.

Olemasoleva koolimaja peahoone vahetus lähuses (u 30 m ja 60 m) asuvad bussipeatused. Bussiühendus on suuremate valla asumitega (Lähte, Vasula, Äksi, Tabivere, Vahi) ning Tartu linnaga.

Planeeringuala asukoht on toodud joonisel 1 (situatsiooniskeem) ja kontaktvööndi funktsionaalseid seoseid illustreerib joonis 2 (maakasutus ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Vasula tee 12 krunt on hoonestatud. Ehisregistri andmetel on krundil 5 õppehoonet: põhikooli peahoone ning 4 moodulhoonet. Põhikooli peahoone on 3- osaline: esialgne Vasula tee äärne koolihoone, mis on 2 korruseline, juurdeehitus mis on 3 korruseline ning aula osa. Peahoones on netopinda u 2870 m² ning hoone mahtu u 12400 m³. Hoone põhiviimistluseks on värvkattega krohv. Moodulhooned on 1- korruselised ning puidust välisviimistlusega. Moodulhoonetest kolm on kasutuses kooli poolt ning üks moodulhoone on kasutuses lasteaiana.

Vasula tee 12 krundil on olemas ühendused vajalike kommunikatsioonidega (vesi, kanalisatsioon, sademevesi, elekter, side ja gaas). Krundisiselt on kõikidel hoonetel olemas vajalikud ühendused. Lisaks asub staadionist põhjapoole jääval rohealal maaküttekollektor, mis teenindab naaberkiinnistul asuvat lasteaeda. Kinnistut läbivad ka teisi krunte teenindavad kommunikatsioonid –elekter, gaas, side ja sadevesi. Kinnistut läbivad kommunikatsioonid kitsendavad krundi ehitusõigust. Kui kommunikatsioonid on võimalik ümber paigutada, siis kaovad ka kitsendused.

Planeeringuala piirneb ida, lõuna ja lääne küljest teedega ning põhjaküljest elamumaa krundiga, millel asub üksikelamu koos abihoonetega. Juurdepääs planeeritavale krundile on tagatud Vasula teelt ja Lasteaia tänavalt. Vasula teelt pääseb kooli nn sisehoovi, mis on samaaegselt nii parkla kui ka jalakäijate ala. Lasteaia tänava lõpus moodulasteaia hoone ees asub parkla, mis on lasteaia ja kooli teenindava transpordi ühiskasutuses.

Vasula tee on u 7 m laiuse asfaltkattega kahesuunalise liiklusega tee. Kooli tänav on 4,3 m laiusega pinnatud kattega kahesuunalise liiklusega tänav. Lasteaia tänav on u 4,0 m laiuse

pinnatud katteosaga kahe-suunalise liiklusega tänav. Kõnnitee on olemas Vasula tee ääres, teistel tänavatel eraldiseisvat kõnnitee osa tänavakoridoris ei ole.

Kaitstavad loodusobjektid planeeritaval alal puuduvad. Planeeritaval alal ei paikne kultuurimälestiste registrisse kantud kultuurimälestisi.

Krundil asub nii madal- kui kõrghaljastust. Viimase 15 aasta jooksul on kooli territooriumi haljastust uuendatud, teostatud on raieid ja rajatud mitmetesse piirkondadesse uushaljastust.

Maapinna reljeef krundil on suhteliselt lauge, langedes ühtlaselt kirdest edela suunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 53,31... 58,13.

Planeeritav kinnistu piirneb alljärgnevate kinnistutega:

- Põhja suunast Vasula tee 14 (kü tunnus 79403:002:0576, elamumaa pindalaga 9282 m²) maaüksusega;
- Lääne suunast Kõrveküla-Lähte tee L3 (kü tunnus 79403:002:0048, transpordimaa pindalaga 6,25 ha) maaüksusega. Teisel poolt teed on Kubjaringi tn 1 (kü tunnus 79403:002:0781, elamumaa (korruselamu) pindalaga 1429 m²), Käokinga (kü tunnus 79403:002:0783, üldkasutatav maa pindalaga 1655 m²), reformimata riigimaa, Hariduse tn 2 (kü tunnus 79403:002:0065, elamumaa (korruselamu) pindalaga 781 m²), Hariduse tn 1 (kü tunnus 79403:002:1490, elamumaa (üksikelamu) pindalaga 1492 m²), Vasula tee 25 (kü tunnus 79403:002:0693, elamumaa (üksikelamu) pindalaga 3047 m²), Vasula tee 23 (kü tunnus 79403:002:0606, elamumaa (üksikelamu) pindalaga 5970 m²) maaüksused;
- Lõuna suunast Kooli tänavaga. Teisel pool Kooli tänavat asuvad Kooli tn 2 (kü tunnus 79403:002:1488, elamumaa (üksikelamu) pindalaga 3708 m²), Kooli tn 4 (kü tunnus 79403:002:0662, elamumaa (üksikelamu) pindalaga 2101 m²), Kooli tn 6 (kü tunnus 79403:002:0661, elamumaa (üksikelamu) pindalaga 5162 m²), Kooli tn 8 (kü tunnus 79403:002:0669, elamumaa (üksikelamu) pindalaga 5316 m²) maaüksused;
- Lääne suunast Lasteaia tänavaga. Teisele poole Lasteaia tänavat on Lasteaia tn 2 (kü tunnus 79403:002:0113, elamumaa (üksikelamu) pindalaga 6003 m²), Lasteaia tn 4 (kü tunnus 79403:002:1133, ühiskondlike ehitiste maa (lasteaed) pindalaga 8000 m²), Lasteaia tn 1 (kü tunnus 79403:002:0595, elamumaa (üksikelamu) pindalaga 9503 m²) maaüksused.

Olemasolevat olukorda kirjeldab planeeringu joonis nr 3 (olemasolev olukord).

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

- Detailplaneering jätab võimaluse peale tänaväärsete kõnniteede ja põhjaossa kavandatud uue läbipääsu tänavaraajamist (projekteerimist) teelad Vasula tee 12 maaüksusest välja kruntida ja liita vastavalt siis Kooli tn, Lasteaia tn või Metsa tn koosseisu või jätta eraldiseisvaks transpordimaa krundiks, mis moodustatakse maakorraldustoiminguga..

5.4. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse krundi ehitusõigus, millega määratletakse:

- krundi kasutamise sihtotstarve
- hoonete suurim lubatud arv
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus
- ehitise kasutamise otstarve

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Pos nr	Krundi kasutamise siht-otstarve	Hoonete suurim arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoonete suurim lubatud kõrgus	Ehitise kasutamise kood ja otstarve
Vasula tee 12	ÜH, ÜL, ÜK	5	7000 m ²	75,2 m abs	12630 - haridus- ja teadushooned; 12650 - spordihooned; 12740 - erihooned; 24110 - staadionid ja spordiväljakud, välja arvatud mängu- ja golfiväljakud, lõbustus- ja puhkepargid; 24120 - muud spordi- ja puhkerajatised.

5.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud planeeritav hoonestusala. Krundi hoonestusala, st krundi osa, kuhu võib ehitada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, on seotud krundi piiridega, maanteekaitsevööndiga ja olemasoleva hoonestusega. Hoonestusala kaugused on kajastatud põhijoonisel. Planeeritavaid hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi, rajada parklaid, istutada puid ja põõsaid. Hoonestusalale ehitamisel peab järgima kujadest tingitud nõudeid. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017.a määrusega nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".

5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Vasula tee 12:

Arhitektuurinõuded Põhijoonisel (joonis nr 4)

5.7. Tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine

Käesoleval hetkel on kooli hoonele tagatud autotranspordiga juurdepääs Vasula teelt. Juurdepääs on segakasutusega st autotransport ja jalakäijad liiguvad ühisel alal, kuna koolihoonesse põhi sissepääs asub koolihoone põhjaküljes, hoovi pool. Planeeringuga on ette nähtud koolihoonesse peasissepääsuks Kooli tänava poolne hoone külg. Olemasolev koolihoovi parkimisala on kavandatud jalakäijate alaks, kus autode liikumist-parkimist ei planeerita (va prügiautod ja kooli sööklat teenindav transport). Kuna koolihoonesse põhisissepääs on planeeritud hoone teise külge on planeeringuga ette nähtud ka uus parkla Kooli tänava poole. Parkla tarbeks on planeeritud uus mahasõit Kooli tänavalt. Läbi parkla on omakorda võimalik välja sõita Lasteaia tänavale.

Olemasolevad Kooli ja Lasteaia tänavate katendite laius ei ole piisav, ning planeeringuga on ette nähtud katendite laiendamist, täpne konstruktsioon ja mõõdud lahendatakse tee projekteerimise käigus. Kooli tänava äärde uue koolihoone peasissepääsu vahetusse lähedusse on planeeritud ajutiseks peatumiseks parkimiskohad, mis võimaldavad autoga lapsi kooli toovatel vanematel peatuda hetkeks, et laps saaks väljuda. Lasteaia tänava parkla on planeeringuga nähtud ette ümber ehitada, et tagada kõnniteede sidusus ja

tsoneerida (eraldada) paremini jalakäijate- sõidukite liikumisalad. Parkklasisene liikluskorraldus on illustratiivne, projektiga täpsustatakse parkklasisene parkimiskorraldus, jalakäijate liikumine ja haljastuse rajamine. Parkimiskohtade täpne arv lahendatakse projekteerimise faasis. Projekteerimisel tuleb arvestada EVS 843:2016 „Linnatänavad“ seatud parkimismormatiividega. Parkimiskohtade arv saadakse suletud brutopinna ja parkimismormatiivi korrutamisel. Väikeelamute alal on põhikooli hoone parkimismormatiiviks 1/120. Massiivsete kattega parkimispindade liigendamiseks kasutada erinevaid katendeid (asfalt, betoonkivi sh murukivi) ja liigendada parkimisalad haljastuse abil väiksemateks aladeks.

Kuna Kooli tänava ääres ei ole kõnniteed, on planeeringuga ette nähtud kõnnitee rajamine. Lisaks on ette nähtud kõnniteed Lasteaia tänava äärde, uue planeeritud tee äärde ning Vasula tee äärde. Kõnnitee on kavandatud min 2,5 m laiuse kõvakattega teena.

Õpilaste ja lasteaialaste arvu kasv õppeasutustes on olnud kiire ning käesoleval hetkel on hommikuti kooli juures liikluses kaos. Planeeringuga on krundi põhjaküljele planeeritud uus tee, mis ühendab omavahel Lasteaia tänava ja Vasula tee. Uus tee on kavandatud ühesuunalisena, aga planeeritav teekoridori laius peab võimaldama lisaks sõidurajale ka parkimisrida ja parkimisrea kõrvale ka kõnnitee rajamist. Kuna autode arv hommikuti õppeasutuste juures on suur, on planeeringuga tehtud ettepanek muuta Lasteaia tänav ühesuunaliseks. See tekitaks nn ringtee ümber koolimaja territooriumi, mis parendaks liiklusohutust õppeasutuste läheduses.

5.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kogu ala tuleb heakorrastada, rajada nii madal- kui kõrghaljastus. Täpne haljastuse lahenduse antakse edasisel projekteerimisel. Haljastuse planeerimisel tuleb arvestada tehnoõrkude kaitsevöönditega. Kooli ja Lasteaia tn äärne kuuskede rivi on planeeritud likvideerida ja teostada asendusistutus. Orienteeruvad asukohad on toodud joonisel nr 4. Kogu planeeritava krundi haljastuse osa täpne lahendus projekteeritakse läbi Kõrveküla kooli laienduse projekteerimise käigus.

Vertikaalplaneerimisega on lubatud olemasolevat maapinna kõrgust muuta, kuid vertikaalplaneerimisega tuleb tagada, et sademevesi ei valgaks naaberkinnistule.

Piiretena võib kasutada kuni 2,5 m kõrgust puit-, vörkaeda, paneelvörku ja/või hekki.

5.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017. a määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".

Detailplaneeringuga lubatud minimaalne tulepüsivusklass koolimaja laiendusel on TP2, teistel võimalikel hoonetel on minimaalne tulepüsivusklass TP3. Detailplaneering ei keela rajada ka suurema tulepüsivusklassiga hooneid.

Naaberkinnistuste hoonetevaheline tuleohutuskuja 8 m on täidetud. Lähim naaberkinnistul asuv hoone on 32 m kaugusel. Täpsem tulepüsivusklass tuleb määrata projekteerimise käigus, arvestades kasutusotstarvet.

5.10. Tehnoõrkude ja -rajatiste asukohad

Tehnoõrgud lahendatakse vastavalt tehnoõrkude valdajate tehnilistele tingimustele.

5.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala veevarustuse ja kanalisatsioonivarustuse planeerimisel on aluseks võetud AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr INF/49 (31.01.2018).

Vasula tee 12 maauksusel on olemasolevad liitumispunktid AS Tartu Veevõrk torustikega. Planeeritud hoonete veevarustus ja reovee ärajuhtimine lahendatakse olemasolevate liitumispunktide baasil.

Veevarustus:

Olemasolev koolihoone on käesoleval hetkel veega varustatud Vasula tee De 110 veetorustikust rajatud De 50 PE veetoru kaudu.

Kogu kinnistu tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemöödusõlme kaudu. Vajadusel tuleb olemasolev De 50 veetoru läbimõõdu suurendamiseks asendada ning muuta liitumispunkti ja toru asukohta. Liitumispunkti asukoha muutmisel ja uue veetoru rajamisel tuleb olemasolev veeühendus katkestada hargnemiskohas tänavatorustikuga.

Veemöödusõlm vajadusel teiselaldada ning rekonstrueerida. Kinnistule planeeritavate uute hoonete veega varustamiseks tuleb planeerida hoonetevaheline torustik.

Reoveekanaliseerimine:

Kinnistu reovesi tuleb juhtida kinnistul asuva olemasoleva ühendustorustiku kaudu Vasula tee kanalisatsioonitorustikku De 250. Ehitusalale jääv tööst kõrvaldatav torustik tuleb likvideerida. Planeerida vajalikud uued torulõigud. Kõik planeeritaval ehitusalal asuvad torustikud tuleb ehitusalalt välja tõsta, tööst kõrvaldatavad torustikud ja kaevud tuleb likvideerida. Kõik sademevee ühendused kanalisatsioonitorustikuga tuleb likvideerida.

Planeeringujoonistele ei ole kantud krundisisesed vee- ja kanalisatsioonitorustikke. Täpne lahendus antakse hoonete projekteerimise käigus (sh krundisisesed trassid kuni liitumiseni).

5.10.2. Sademevee ärajuhtimine

Sademevee eesvooluks on planeeritud Vasula tee sademeveetorustik De 250. Tänavatorustikust on kinnistu piirini rajatud De 200 ühendustoru, mis on lõpetatud kinnistu piiril otsakorgiga.

Projekteerida kinnistuisene torustik koos restkaevudega.

Valingvihmaegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Ärajuhitava sademevee vooluhulga vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali ning vajadusel planeerida kinnistule reguleeriv maht (mahuti, torud vmt).

Projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus.

Parklate sademevee puhastamiseks planeerida kinnistule I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud. Kõik olemasolevad sademeveeühendused reoveetorustikku tuleb likvideerida.

Planeeringujoonistele ei ole kantud krundisisesed sademeveetorustikke, restkaeve, õlipüüdurit. Täpne lahendus antakse parklate projekteerimise käigus.

5.10.3. Drenaaž

Vajadus lahendatakse projekteerimise käigus.

5.10.4. Elektrivarustus

Planeeringualal on olemasolev liitumisühendus Elektrilevi OÜ võrguga. Planeeringuala elektrienergiaga varustamise planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ Lõuna piirkonna poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 307956 (väljastatud 19.02.2018).

Detailplaneeringu objektide elektrivarustuse kindlustamine on tagatud Kõrveküla 15/0,4 kV alajaama fiidri F-7 baasil.

Objektide elektrivarustus projekteerida alates liitumispunktist, mis jääb olemasolevasse sokli liitumiskilpi, objekti sisestuskaabli otstele. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Krundil asuvad Elektrilevi OÜ'le kuuluvad 15 kV maakaabel ja õhuliin ning 0,4 kV maakaabel liin. Liinide ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda. Vajadusel on liinitrasside muutmise (või nende asendamine kaabelliinidega planeeringuala vabastamiseks ehitustegevuseks) võimalik, kui see toimub kliendi tellimisel ja kulul.

Jõukaablite planeerimine sõiduteede alla ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone jõukaablite kaitsetsoonidesse. Krundi sisse planeeritavatele Elektrilevi OÜ elektriliinidele näha ette servituudialad.

Planeeringulahenduse joonistel krundisisesid elektriliine planeeritud ei ole. Täpne lahendus antakse projekteerimise faasis (sh krundisisesed elektriliinid kuni liitumiseni).

5.10.5. Küte

Maaüksusel on olemasolev gaasivarustuse liitumispunkt. Olemasolevat põhihoonet köetakse gaasiga. Tsentraalse soojatrassiga ühinemist ette nähtud ei ole (võimalusel lahendada eraldi projektiga) ja hoonete kütmine toimub lokaalselt. Kütтелиiki pole planeeringuga kindlaks määratud. Keelatud on kasutada olulist saastet tekitavaid küttaaineid nagu kivisüsi, brikett ja kütteõli. Soovitatav on kasutada ka taastuvernenergiaga küttesüsteeme. Kaaluda krundil olemasoleva maaküttesüsteemi ümberlülitamist koolikompleksi kütmiseks.

5.10.6. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks AS Eesti Telekom poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 25594715.

Planeeringuala sidevarustuse tagamiseks on planeeritud sidevõrk, mis saab alguse Tehnopargi teel asuvast sidekaevust nr 65 (Tehnopargi tee ja Tehno tee ristmik). Sidevõrk on planeeritud planeeringuala teemaade sees ning näidatud kruntide liitumiskohad.

Planeeringualale projekteerida optiline 12-kiuline kaabel ning sidekaevud. Sidekaevudesse paigalda splitterid vastavalt planeeritud kruntide arvule. Planeeritavatest splitteritest edasi ehitatavasse hoonetesse optilised 4-kiulised kaablid kaitsetorus. Hoonete sisevõrk tuleb ehitada PON-tehnoloogial optiliste kaablitega. Majasisene võrk ehitada cat6 kaablitega.

Projekteerimisel tuleb arvestada, et sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m ning teekatendi all 1,0 m. Projekteerimisel ette näha vajalikud meetmed ja tööd olemasolevate siderajatiste kaitsemiseks, tagada normatiivsügavused ja vahekaugused. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku nõusolekuta keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

Tehnovõrkude joonisel on ära näidatud põhimõtteline lahendus – täpsustatakse projekteerimise etapis.

5.10.7. Tuletõrjerveevarustus

Planeeringuala tuletõrje veevarustus on tagatud olemasoleva hüdrandi baasil (asub u 30 m kaugusel teisel pool Vasula teed. Täiendavalt on võimalik kasutada Kõrveküla paisjärve, mis asub u 200 m kaugusel). Tuletõrje veevõtukohtades peab olema tagatud tulekustustusvesi 30 l/s 3 tunni jooksul.

5.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava eelviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeringuga ei nähta ette ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.

Olemasoleva koolihoone laiendused on planeeritud Kooli ja Lasteaia tänava suunas. Teiselpool tänavaid on olemasolevad üksikelamud. Kuna planeeritud hoonemaht tuleb tänavale ja ümbritsevatele üksikelamutele lähemale, on planeeringu koosseisus teostatud

insolatsioonianalüüs teadamaks, kas planeeritud hoonemaht võib mõjutada insolatsioonikestuse vähenemist. Analüüsi tulemusel insolatsioonikestus ei muutu (analüüs Lisades).

Planeeringuala piirneb kolmest küljest olemasolevate teedega ning planeeringuga on kavandatud ka tee põhjakülge, mille tõttu on krunt ümbritsetud neljast küljest teedega. Planeeringu koosseisus on koostatud eksperthinnang eesmärgiga määrata müratase ning vastavus kehtivatele nõuetele. Eksperthinnagu kohaselt kavandavate hoonete teepoolsete fassaadide müratase vastab nii piirväärtuse kui ka sihtväärtuse nõuetele nii ehitusjärgses olukorras (olemasolevad liikluskoormused) kui ka perspektiivses olukorras (liikluskoormuse suurenemine 60...70%). Samuti on hoonete hoovipoolisel alal ning võimalike mänguväljakute ja spordiplatside piirkonnas tagatud head tingimused välisõhus viibimiseks ehk müratase vastab sihtväärtuse nõuetele (uuring Lisades).

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse seaduses ettenähtud korras. Servituutide seadmise vajadus selgub projekteerimise faasis kui saab selgeks, millised tehnovõrgud jäävad paika, millised tõstetakse ümber, millised likvideeritakse. Krundi omanikul on kohustus taluda olemasolevaid tehnovõrke ja nendest tulenevaid kitsendusi.

5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002.

Krundi hoonestamisel on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega. Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- hästivalgustatud tee- ja parklaala;
- vastupidavate materjalide kasutamine osas;
- hea jälgitavus (videovalve);
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid.

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

Planeeringualal kitsendavad tegevust olemasolevad ja planeeritavad tehnovõrgud, maantee (Vasula tee) kaitsevöönd. Kitsendavate objektide mõju ulatus on määratud planeeringu joonisel 4.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kõik planeeritavad tehnovõrgud ehitab välja krundi omanik koostöös tehnovõrke omava/haldava ettevõttega. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavalt litsentsi omavad firmad või isikud. Juurdepääsuteede väljaehitamise korraldab Tartu vald.

Teede rekonstrueerimiseks ja väljaehitamiseks koostada teeprojekt.

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

Planeering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kooskõlastatud projekti alusel väljastab kohalik omavalitsus ehitusloa.

Väljaehitust on lubatud teostada etappide kaupa. Etappide järjekorra ja ulatuse otsustab Tartu Vallavalitsus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Riivo Leiten

6. Graafiline osa

Situatsiooniskeem	M 1:10 000
Planeeringuala maakasutus ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000
Olemasolev olukord	M 1:500
Põhijoonis koos tehnoõrkudega	M 1:500
Detailplaneeringu illustreerivad joonised	

Situatsiooniskeem

M 1:10 000

Maakasutus ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000

Olemaoslev olukord

M 1:5000

Põhijoonis tehnovärkudega

M 1:500

Illustreerivad joonised