

Töö nr: DP-03-15

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, VASULA ALEVIK

PUUPAJU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

ESIMENE KÖIDE – PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Marko Lill

Planeerija

Liisi Ventsel

Tartu 2016

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel.....	3
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	3
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed	3
4. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5. Planeerimisettepanek.....	5
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
5.2. Krundi ehitusõigus.....	5
5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
5.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
5.6. Ehitistevahelised kujad.....	9
5.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
5.7.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	9
5.7.2. Olmekanaliseerimine ja drenaaž.....	10
5.7.4. Elektrivarustus.....	11
5.7.5. Telekommunikatsioonivarustus.....	11
5.7.6. Soojavarustus.....	11
5.7.7. Tehnovõrkude rajamise koondtabel.....	11
5.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	11
5.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	12
5.10. Servituutide vajaduse määramine.....	13
5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
5.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	14
5.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	14
5.14. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	14
6. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	16

JOONISED

1. Situatsiooniskeem.....	M 1:10 000
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	M 1:2000
3. Olemasolev olukord	M 1:500
4. Põhijoonis ja tehnovõrgud	M 1:500
5. Illustreeriv joonis	

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Puupaju katastriüksuse (79401:003:0018) omanik Marko Lill. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 10. september 2014. a. korraldus nr 251 „Vasula alevikus asuva Puupaju maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda olemasoleva Puupaju maaüksuse jagamist elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning kruntide ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramist üksikelanute ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks anda lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele

Detailplaneering on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus, kehtestatud Tartu Vallavolikogu 19.11.2013 määrusega nr 13;
- Tartu valla arengukava 2014-2020, kinnitatud Tartu Vallavolikogu 15.10.2014 määrusega nr 8 ja muudetud Tartu Vallavolikogu 25.02.2015 määrusega nr 4;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024, kinnitatud Tartu Vallavolikogu 22.05.2013 otsusega nr 19 ja Tartu Vallavolikogu 13.08.2015 otsusega nr 65;
- Tartu valla üldplaneering, kehtestatud 03.09.2008 Tartu Vallavolikogu otsusega nr 102;
- Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud KG-Büroo OÜ (tegevusliitsents 783 MA) poolt koostatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M1:500, töö nr 353-14GEO – koostatud 15.12.2014 a.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Vasula alevikus Amme jõe ja Kärkna-Korbatu tugimaantee (tee nr 42) vahel. Planeeringuala piirneb põhjakaarest Amme jõega, mille ehituskeeluvöönd on 50 meetrit. Lõunakaarest piirneb planeeringuala Kärkna-Korbatu tugimaantee, mille tee kaitsevöönd on 30 meetrit. Idast piirneb planeeringuala põllu ja metsamaadega ning läänest Vahtrapuu kohaliku tee, eratee ning metsamaadega.

Planeeringualale lähimad ja suuremad asustusüksused on Lähte ning Kõrveküla alevikud, mis jäävad planeeringualast vastavalt 6 km ja 8 km kaugusele. Tõmbekeskuse Tartu kesklinn jääb planeeringualast 11 km kaugusele.

Planeeringuala asub Vasula alevikus, kuid planeeringuala lähipiirkond on oma ilmet hajaasustatud küla. Planeeringualast u 300 m raadiuses asub 5 majapidamist, kus paiknevad 2-korruseliste viilkatusega elamud ja kõrvalhooned. Planeeringualast mööda tugimaanteed läände ja idasse jääb mitmeid tootmisettevõtteid.

Planeeringualale lähimad bussipeatused on u 1 km kaugusel. Läänes, Tartu-Jõgeva-Aravete tugimaantee ja Kärkna-Korbatu tugimaantee ristmiku läheduses, asuvad Vasula tee bussipeatused. Idas asub Õunaia peatus. Mõlemast peatusest liiguvad bussid ka Tartu valla asulatesse. Lähimateks õppeasutusteks on 6 km kaugusel asuv Lähte Ühisgümnaasium ning 8 km kaugusel asuv Kõrveküla Põhikool. Mõlemas alevikus asuvad ka lasteaiad.

Tartu valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal asuvad heinamaad mullaviljakusega 50 punkti ja enam ning mis planeerimisele täiendavaid piiranguid või nõudeid ei sea.

Üldplaneering näeb ette, et tugimaantee kaitsevööndi ja Amme jõe pool asuva metsamaa vahel asuva heinamaa perspektiivne maakasutus on elamumaa. Sarnaselt kulgeb perspektiivne elamumaa maakasutus idasuunas kuni Vasula keskuseni. Planeeringualast 450 m idas asub Adra paisjärv, kus on ujumisvõimalus ning üldplaneeringuga kavandatud puhkekoht.

Käeoleva planeeringuga kavandatakse planeeringualale lisaks olemasolevale elamule 4 elamumaa krunti. Planeeritavate elamumaade pindalad jäävad vahemikku u 5000-10 400 m². Arvestades eelnevalt kirjeldatud ning üldplaneeringuga kavandatud, sobib käesolev planeeringulahendus antud piirkonda.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on kajastatud joonisel *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed* (leht 2).

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala pindala on u 4 ha. Planeeritava maaüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeritava maaüksuse 3,86 ha suurusest pindalast u 9 % moodustab elamu ja selle juurde kuuluv aiamaa koos puuviljaaiaga, mis paiknevad planeeringuala lõunanurgas. Elamust ja puuviljaaiast idasse jääb heinamaa. Planeeringuala lääneosas ning krundi keskosast põhjakaarde, Amme jõe poole, jääb võsa ja kasemets, mis üldplaneeringu kohaselt asuvad rohevõrgustiku alal. Krundi keskosas asub u 115 m² suuruse veepeegli pindalaga tiik.

Planeeringualal asuv elamu on 2-korruseline. Elamu ja viljapuuad on lõunakaares paiknevatest teedest eraldatud kuuse- ja pöösashekiga.

Krundil on olemas elektrivarustus. Veevarustus on salvkaevu baasil ning kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt. Krundi läbib kirde-edela suunaliselt 0,4 kV elektri õhukaabel, mille kaitsevöönd on 2 m kummalegi poole liini telge. Nimetatud õhukaablist on planeeritaval

maaüksusel olemasolev elektrivarustus. Planeeringualal asub 1981 a. rajatud naaberkinnisasjaga ühine Vasula I maaparandusehitise (2104090020050/001) reguleeriv võrk.

Planeeringualale on juurdepääs Kärkna-Korbatu tugimaanteelt mööda pinnatud kohaliku Vahtrapuu teed (tee nr 7940116). Jalakäijad ja jalgratturid kasutavad liiklemiseks teepeenraid.

Planeeringuala reljeef langeb põhja Amme jõe suunas. Puupaju maaüksuse absoluutkõrgused jäävad vahemikku 42,3-33,73 m. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel *Olemasolev olukord* (leht 3).

5. Planeerimisettepanek

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on kavandatud Puupaju maaüksus jagada 8 krundiks (tabel 1): 5-ks üksikelamumaa (EP¹) krundiks, üheks kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa (OK) krundiks, üheks veetootmise ja jaotamise ehitise maa (OV) krundiks ning üheks tee ja tänava maa-ala (LT) krundiks. Kruntideks jaotamine on esitatud joonisel *Põhijoonis ja tehnoõrgud* (leht 4).

Kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

<i>Planeeringueelne</i>	<i>Maaüksuse aadress</i>	<i>Pindala</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	
		Puupaju (79401:003:0018)	3,86 ha	maatulundusmaa
<i>Planeeringujärgne</i>	<i>Krundi aadress</i>	<i>Pindala</i>	<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>
	Pos 1	4843 m ²	üksikelamu maa (EP)	elamumaa
	Pos 2	4921 m ²		
	Pos 3	9776 m ²		
	Pos 4	9620 m ²		
	Pos 5	7616 m ²		
	Pos 6	145 m ²	kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa (OK)	tootismaa
	Pos 7	412 m ²	vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV)	tootismaa
	Pos 8*	1331 m ²	tee ja tänava maa-ala (LT)	transpordimaa

* Pos 8 on planeeritud avaliku kasutusega teeks

¹ Krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – detailplaneering“, Rahandusministeerium

5.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse ehitusõigus järgmiselt:

- üksikelamumaa kruntidele ehitusõigus üksikelamu ja abihoone ehitamiseks;
- kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa krundile krunte teenindava omapuhasti rajamiseks;
- veetootmise ja jaotamise ehitise maa krundile puurkaevu rajamiseks;
- tee ja tänava maa-ala krundile sõidutee ning tehnovõrkude rajamiseks.

Vajadusel on lubatud likvideerida ja kinni ajada olemasolev tiik (Pos 4).

Lubatud on rajada ka muid ehitisi nagu kasvuhooned, grillnurk, väliköök, vms vastavalt kehtivale seadusandlusele. Pos 1 ja 2 puhul tuleb muud ehitised rajada hoonestusala piires, Pos 3-5 puhul on lubatud muid ehitisi rajada väljapoole hoonestusala selliselt, et need ei asu krundi piirile lähemalt kui 4 m ega rohevõrgustiku alal.

Planeeritavate kruntide ehitusõigus on esitatud tabelis 2 ja joonisel *Põhijoonis ja tehnovõrgud* (leht 4).

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

<i>Krundi aadress</i>	<i>Krundi pindala</i>	<i>Krundi kasutamise sihtotstarve²</i>	<i>Katastri-üksuse sihtotstarve</i>	<i>Lubatud ehitise kasutamise otstarve³</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>
Pos 1	4843 m ²	üksikelamu maa (EP)	elamumaa	üksikelamu (11101), abihoone (12774)	3 hoonet – 1 üksikelamu ja 2 abihoonet	300 m ²
Pos 2	4921 m ²					
Pos 3	9776 m ²					
Pos 4	9620 m ²					
Pos 5	7616 m ²					
Pos 6	145 m ²	kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa (OK)	tootmismaa	reoveepuhasti (22233)	-	-
Pos 7	412 m ²	vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV)	tootmismaa	puurkaev (22228), muu kohaliku veetorustiku ga seotud rajatis (22229) – tuletõrje veevõtukoht	-	-
Pos 8	1331 m ²	tee ja tänava maa-ala (LT)	transpordimaa	tänavad (21120)	-	-

² Krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – detailplaneering“, Rahandusministeerium

³ Lubatud ehitise kasutamise otstarve määratud vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“

5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Kavandatud hoonestusalad on seotud krundi piiridega, paiknedes krundi piiridest minimaalselt 4 m kaugusel. Kruntide Pos 1 ja 2 hoonestusalad on kagusuunast piiritletud Kärkna-Korbatu tugimaantee 30 m kaitsevööndiga. Kruntide Pos 3-5 hoonestusalad on loodekaarest, Amme jõe poolses küljest, piiritletud vastavalt planeeringu lähteülesandele 20 m puhveralaga katastrikaardi kohasest metsamaa kõlviku piirist. Pos 5 hoonestusala on Amme jõe poolsest küljest piiritletud osaliselt veel põhikaardi kohase metsamaa piiriga, tagamaks looduskaitseaduse § 38 lg 2 kohase ehituskeeluvööndi ulatuse nõude. Pos 1 hoonestusala on kirdesuulast piiritletud 0,4 kV õhuliini 2 m kaitsevööndiga.

Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud *Põhijoonisel* (leht 4).

5.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavatele kruntidele juurdepääsuks on kavandatud u 110 m pikkune ja kahe-suunaline umbtee (Pos 8) pinnatud kohalikult Vahtrapuu teelt (tee nr 7940116). Planeeritud tee lõpus on 12 m raadiusega überpööramiseks koht. Teemaa krundi laiuseks on planeeritud 8 m, millest sõidutee laiuseks on planeeritud 5 m. Planeeritud tee on kavandatud kruusa või killustiku kattega. Vajadusel teha teel tolmutõrjet. Täpsed tee parameetrid lahendatakse tee projektiga. Planeeritud tee on kavandatud avaliku kasutusega teeks.

Kõnniteed planeeritud teemaale ei planeerita vähese liiklussageduse ning edasise kõnni- või jalg- ja jalgrattatee puudumise tõttu. Jalakäijad ja jalgratturid saavad liiklemiseks kasutada teepeenraid.

Kruntide juurdepääsud on kavandatud Pos 8 planeeritud teelt. Juurdepääsude asukohad täpsustatakse hoone projekti käigus. Pos 1 juurdepääs Vahtrapuu teel säilib.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisisest hoonesisest alal, tagades koha vähemalt kahele sõiduautole.

Planeeritud tee lumekoristusel tekkiva lume ladustamiseks kasutatakse tee krundi piiri vahele jäävaid haljasalaseid (1,5 m kummalegi poole sõiduteest).

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile on näidatud joonisel *Põhijoonis ja tehnoõrgud* (leht 4).

Planeeringu joonistele *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed* (leht 2) ning *Põhijoonis ja tehnoõrgud* (leht 4) on kantud olemasoleva, Vahtrapuu tee ja riigitee, ristmiku nähtavuskolmnurgad ja riigiteele vajaliku külgnähtavuse ulatus. Külgnähtavus on määratud ja nähtavuskolmnurgad konstrueeritud vastavalt kehtivale normile⁴. Külgnähtavuse ulatuseks on

⁴ Majandus- ja taristuministri 5.08.2015. a määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ Lisa „Maanteede projekteerimismõõdud“.

määratud 16 m vastavalt projektkiirusele 80 km/h ja lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurga nähtavuskauguse ulatuseks on määratud 320 m, projektkiirusel 90 km/h ja lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurga konstrueerimisel on ristmiku tüüpskeemiks valitud tüüp A ja lähtetase rahuldav. Külgnähtavuse ulatuses ja nähtavuskolmnurga alal ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust.

Külgnähtavus on osaliselt piiratud Pos 1 riigitee poolisel küljel asuva kuuseheki tõttu. Nähtavuskolmnurkade alad jäävad valdavalt teemaale, kus nähtavusele takistusi ei esine.

5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on osaliselt kõrghaljastatud – planeeringuala lääne- ja põhjakaares asub lehtpuu mets, planeeringuala keskosas (Pos 4 ja 5 kruntidel) leidub ka üksikuid puid. Planeeringuga on ette nähtud kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine, võimalusel säilitada ka Pos 4 ja 5 paiknevad üksikud puud. Pos 3- 5 kruntide põhjaosas kasvav mets asub üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku alal, kus tuleb säilitada looduslike alade senine osakaal ning mis ei tohiks väheneda rohkem kui 10% või määral, mis pärsib võrgustiku toimimist.

Planeeritud üksikelamumaa krundid peavad olema haljastatud ja heakorrastatud. Kõrg- ja madalhaljastus rajatakse igale krundile individuaalselt, hoonestaja kulul.

Krunte on lubatud ümbritseda kuni 1,4 m kõrguse puit- või võrkaiaga ja/või hekiga. Lubatud on piirata ka vaid üksikelamut ümbritsev õueala (kuni 2500 m²). Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega. Heki kõrgus võib olla määratud kõrgem kruntide planeeringuala välispiiri poolsetel krundi piiridel. Krundi piiridele (Pos 1, 2, 5), mis piirnevad riigitee ja kohaliku teega, on soovitatav rajada kõrgem hekk liiklusest tulenevate müra, saaste ja tolmu leviku leevendamiseks. Piirete, sh heki või muu piirde, rajamisel tuleb arvestada ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt kehtivatele määrustele ja normidele lähtetasemel rahuldav. Pos 1 ja Pos 2 kruntidel ei ole lubatud uut haljastust ja piirdeid rajada külgnähtavuseks vajalikul alal (16 m sõidutee servast). Haljastuse rajamisel tuleb arvestada ka tehnovõrkude kaitsevööndite ja kujadega. Piirdeid ei ole lubatud rajada Pos 3 ja 4 Amme jõe äärde kallasraja (4 m) ulatuses.

Planeeringuga ei määrata uusi maapinna kõrgusi. Vajadusel on lubatud tõsta maapinda Pos 4 ja 5 hoone alt ning lähiümbruses kuni 1 m selliselt, et sademeveed ei valguks naaberkrundile ning Pos 4 ja 5 maapinna reljeefid sobituksid olemasoleva maastikupildiga. Soovitatav on koostada kruntidele ühine vertikaalplaneerimise projekt. Olemasoleva maapinna reljeefi ei tohi oluliselt muuta.

Sademevesi on ette nähtud immutada krundisiseselt ning tuleb tagada sademevee mittevalgumine naaberkruntidele. Pos 3- 6 kruntide sademevee võib juhtida loodusliku kalde ja vertikaalplaneerimise abil Amme jõe suunas. Teemaalt (Pos 8) kogunev sademevesi on planeeritud immutada krundisiseselt (planeeritud on kruusa- või killustiktee) või ära juhtida läbi Pos 3-e Amme jõe suunas. Vajadusel on lubatud rajada sademevee kraave.

5.6. Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja ehitistevahelise kujaga vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a. määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Ehitiste vaheline minimaalne kuja peab olema 8 m. Detailplaneeringuga on uute hoonete tulepüsivusklassiks määratud minimaalselt TP3. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga on lahendatud kruntide tehnovõrkudega varustus. Planeeringuga on ära näidatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mis on ära toodud joonisel *Põhijoonis ja tehnovõrgud* (leht 4). Hooneühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Ala planeerides on kõik tehnovõrgud kavandatud maa-alustena. Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

Pos 1 olemasoleva hoone elektriühendus on kasutuses ja säilib.

5.7.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Planeeritud kruntide veega varustamiseks on planeeritud puurkaev Pos 7-le. Puurkaev asub nõrgalt kaitstud põhjaveega maa-alal. Puurkaevu kaitsevööndiks on planeeritud 10 m. Vastavalt veeseaduse § 28 lg 4 p 1 võib Keskkonnaamet määrata veehaarde sanitaarkaitsealaks 10 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. Antud planeeringuala veevajadus jääb arvutuslikult alla 10 m³ ööpäevas ning kasutatakse alla 50 inimese vajaduseks. Keskkonnaamet on oma 25.07.2016 korraldusega nr 1-3/16/1984 määranud detailplaneeringu alusel planeeritava puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit. Kui tulevikus selgub, et planeeringuala veetarve ja elanike arv on suurem, kui veeseaduse § 28 lg 4 p 1 järgi lubatud, tuleb 10 m puurkaevu kaitsevööndi säilitamiseks rakendada sama paragrahvi lg 4 p 3-e, mille järgi tuleb koostada veehaarde ja põhjavee seisundi eksperthinnang ning saada Terviseameti kirjalik nõusolek.

Igale moodustatavale üksikelamu krundile on planeeritud veeühendus tänavatorustikust.

Tuletõrjevee veevarustus on lahendatud planeeritava tuletõrjevee tiigi ja -kaevuga. Tuletõrjevee tiik on planeeritud Pos-le 5 ning selle asukoht võib muutuda vastavalt veesoon(t)e paiknemisele. Tiiki on lubatud rajada ka Pos 5 hoonetusala läänenurka selliselt, et see ei

kitsendaks oluliselt krundi ehitusõiguse realiseerimist. Veevõtutiigi minimaalne arvutuslik maht peab olema 108 m³, et oleks tagatud standardi EVS 812-6:2012 kohane kustutusvee normvooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul. Vee sügavus veevõtutiigis peab olema vähemalt 1,7 m, tagamaks 1,2 m vee sügavuse talvisest külmumispiirist ning 0,5 m veetoru keskpunkti kõrguse veevõtutiigi põhjast. Projekteerimisel tuleb arvestada, et veevõtukaevu veepinna nivoo ja tuletõrjeauto paiknemiskoha kõrguste vahe ei ületaks 4 m (imemiskõrgust). Tuletõrje veevõtukaev on planeeritud Pos 8 teemaa ja Vahtrapuu tee ristmikule. Tuletõrjevee tiik, veevõtukaev ning veevõtukaevuni kulgev isevoolne veetorustik peavad vastama standardile EVS 812-6:2012. Tuletõrje veevõtutiigile, torustikule ja veevõtukaevule tuleb seada servituut. Tuletõrje veevõtukohani peab olema tagatud päästesõidukite juurdepääs igal ajal.

5.7.2. Olmekanalisisatsioon ja drenaaž

Planeeringuala olmereovesi on kavandatud ära juhtida Pos 6 planeeritavasse omapuhastisse isevoolse ühiskanalisatsioonina. Omapuhasti on planeeritud rajada imbsüsteemina, mille kuja on 10 m, omapuhastile eelneva septiku kuja on 5 m. Omapuhasti on planeeritud puurkaevust (Pos 7) allanõlva, paiknedes puurkaevu vähendatud sanitaarkaitsealast 50 m kaugusel. Omapuhastile on juurdepääs planeeritud 5 m laiuse servituudiga läbi Pos 4.

Imbsüsteemi rajamise puhul peab immutamissügavus olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest⁵. Kui projekteerimise käigus selgub, et pinnase imamisvõime ei ole imbväljaku rajamiseks piisav (nt põhjavee tase on kõrgem kui 1,2 m), on lubatud rajada filtersüsteem. Sel juhul tuleb puhastatud reovesi juhtida drenaažisüsteemi abil planeeringuala loodepiiril asuvasse ja Amme jõkke suubuvasse kraavi ning seada Pos 4 krundi läbivale drenaažitorule servituut. Nii imb- kui ka filtersüsteemi puhul puhastist väljuv vesi peab vastama Vabariigi Valitsuse määruse nr 99 lisas 1 toodud piirmääradele. Omapuhasti projekteerimisel peab arvestama, et planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega maa-alal⁶ ning planeeritud omapuhasti (Pos 6) jääb lammi-madalsoo muldadega alale⁷. Täpsem lahendus leitakse eraldi projektiga.

Puupaju katastriüksuse (79401:003:0018) kuivenduse toimimiseks peab detailplaneeringu ala ehitiste alla jääva Vasula I maaparandusehitise kuivenduse (drenaaži) rekonstrueerima. Rekonstrueerimisprojekti koostamiseks tuleb taotleda projekteerimistingimused Põllumajandusameti Tartu keskusest. Rekonstrueerimistööd peavad olema tehtud enne planeeringu ehitistele ehitusloa väljastamist. Keelatud on juhtida sademevett drenaažitorustikku.

⁵ Vabariigi Valitsuse määrus nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹“ § 6 lg 4.

⁶ Allikas: Eesti Põhjavee kaitstuse kaart, Eesti Geoloogiakeskus.

⁷ Allikas: Maa-ameti mullakaart.

5.7.4. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud lähtuvalt Elektrilevi OÜ Tartu regioon tehnilistest tingimustest nr 239616, 11.04.2016.

Pos 1 olemasoleval hoonel on olemas elektriühendus krundil asuvast õhuliinist ning see säilib. Teistele planeeritud kruntidele on liitumiskilpide toiteks planeeritud 0,4 kV maakaabelliin Kärkna-Korbatu tugimaantee ja Vahtrapuu tee ristmiku lähedal asuvast F-1 mastist M10. Kruntide piiridele teemaa alale (Pos 8) on planeeritud 0,4kV liitumiskilbid, üks mitme krundi kohta. Liitumiskilpidele peab olema alati tagatud juurdepääs elektrivõrgu valdajale.

Planeeritud maakaabelliin on kavandatud teemaale haljasala alla. Elektritoide liitumiskilpidest hoonete peakilpidesse on ette nähtud maakaablitega.

Tänavale välisvalgustust planeeritud ei ole. Krundisisene valgustus lahendatakse ehitusprojekti koosseisus.

Planeeritud elektrivarustuse lahendus on näidatud joonisel *Põhijoonis ja tehnovõrgud* (leht 4).

5.7.5. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud kruntide sidevarustus tuleb lahendada raadio- või mobiilsidevõrgu baasil.

5.7.6. Soojavarustus

Tsentraalse soojatrassiga ühinemist ei ole ette nähtud. Planeeritud on lokaalne kütmine tahkekütusega, elektriga, soojuspumpadega või maaküttega. Keelatud on kasutada olulist saastet tekitavaid kütteaineid nagu kivisüsi, brikett ja kütteõli.

5.7.7. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud joonisel *Põhijoonis ja tehnovõrgud* (leht 4). Uute tehnovõrkude pikkused on ära toodud ühenduskohast olemasolevaga kuni krundi piirini. Planeeritud tehnovõrkude rajamise täpne ulatus pannakse paika tehnovõrkude projekteerimise käigus. Hinnanguline tehnovõrkude rajamise vajadus on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrguliin</i>	<i>Täiendava rajamise vajadus*</i>
veetoru	125 m
kanalisatsioonitoru	122 m
omapuhasti (sh septik)	1 tk
madalpingekaabel (0,4kV)	203 m

* Pikkus mõõdetud kuni krundi piirini

5.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus puudub kuna planeeritav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju ning ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõigetes 1 ja 2 loetletud tegevusvaldkondadesse. Planeeritud üksikelanute

rajamisega ei kaasne keskkonnaseisundi kahjustumist. Ehitustegevuse otsene mõju avaldub planeeringuala piires vaid ehitustegevuse ajal.

Planeeritaval alal ei asu ega planeerita keskkonnaohtlikke objekte ja tegevusi. Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis on soovitatav paigutada krundi juurdepääsude juurde. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

Kärkna-Korbatu tugimaanteelt tuleva müra leevendamiseks on soovitatav rajada Pos 1 ja 2 maanteepoolsesse serva ning Pos 2 ja 3 krundi idapiirile igihaljas hekk ning hoonetel kasutada mitmekordseid pakettaknaid. Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses müra ja maanteelt lähtuva muu kahjuliku mõju vähendamiseks ette nähtud meetmete rakendamisega.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

5.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Algupäraseid materjale matkivad materjalid välisviimistluses ei ole lubatud. Ehitiste arhitektuurinõuded on esitatud tabelis 4 ja joonisel *Põhijoonis ja tehnoõrgud* (leht 4).

Tabel 4. Arhitektuurinõuded ehitistele

<i>Hoone suurim lubatud korruselisus</i>	üksikelamu – 2 korrust, abihoone - korrus
<i>Lubatud katusetüüp ja -kalle</i>	üksikelamul - viilkatus, 30-45 kraadi, abihoonel - viilkatus, 30-45 kraadi
<i>Katuseharja kulgemise suund</i>	risti või paralleelselt Kärkna-Korbatu teega
<i>Hoone katusekatte materjalid ja värvid</i>	katuseplekk või -kivid. Must, tumehall, pruun või punane.
<i>Hoone välisviimistlusmaterjalid</i>	puit, kivi, krohv (ka kombineeritud). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ja ümarpalkmaja ehitamine.
<i>+/- 0,00 sidumine</i>	sokli kõrgus kuni 60 cm

Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, kuid üksikelamud peavad paikneva paralleelselt või risti Kärna-Korbatu tugimaanteega.

Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on antud joonisel *Põhijoonis ja tehnoõrgud* (leht 4) vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu.

5.10. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks (tabel 5). Servituutide vajadus on kajastatud joonisel *Põhijoonis ja tehnovõrgud* (leht 4).

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/ isik</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Pos 1, 2 ja 8	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektriliine, madalpingekaablit ja elektrikilpe.
Pos 8	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab kanalisatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veetoru.
Pos 8	Kanalisatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab kanalisatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitoru.
Pos 4	Kanalisatsioonivõrgu valdaja	Juurdepääsuservituut	Juurdepääsuservituut annab õiguse sõita, käia, teenindada läbi teeniva kinnisasja
Pos 5	Tuletõrje veevarustuse omanik või valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tuletõrje veevarustuse omanikule või valdajale õiguse ehitada ja hooldada kinnisasjal asuvat tuletõrje veetiiki ning veevõtukohani kulgevat veetoru.
Vahtrapuu kinnistu (79401:003:0024)	Pos 1-8	Juurdepääsuservituut	Juurdepääsuservituut annab õiguse sõita, käia, teenindada läbi teeniva kinnisasja.

5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid.

Oluliseks on seatud:

- elanikes omanikutunde tekitamine;
- korrashoid;
- territoriaalsus (erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine);
- elamute vaheline nähtavus ja valgustus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus;
- kinnistustisest juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded);
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- atraktiivne arhitektuur ja maastikukujundus.

5.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised piirangud ja kitsendused (tabel 6).

Tabel 6. Planeeringualal asuvad kitsendused ja nende ulatus

<i>Piirang või kitsendus</i>	<i>Ulatus</i>	<i>Ulatuse alus</i>
Kallasrada	4 m*	Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹
Veekaitsevöönd	10 m*	Veeseadus ¹
Kalda ehituskeeluvöönd	50 m*	Looduskaitseadus
Kalda piiranguvöönd	100 m*	
Teekaitsevöönd	30 m**	Ehitusseadustik ¹
Puurkaevu sanitaarkaitseala	10 m	Veeseadus
Septiku kuja	5 m	Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 171 „Kanaliseerimis- ja veekaitse ehitiste veekaitse nõuded“
Omapuhasti kuja	10 m	
Veetorustiku kaitsevöönd	2 m teljest	Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“
Kanaliseerimise maa-aluse isevoolse torustiku kaitsevöönd	2 m teljest	
0,4 kV õhuliini kaitsevöönd	2 m teljest	Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
0,4 kV maakaabli kaitsevöönd	1 m teljest	

* Mõõdetud põhikaardile kantud veepiirist vastavalt looduskaitseaduse § 35 lg 2-le

** Äärmise sõiduraja välimisest servast

5.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ära juhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

5.14. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustik¹-us toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

- Enne planeeringu kehtestamist tuleb sõlmida notariaalne leping juurdepääsuservituudi tagamiseks.

- Enne ehituslubade väljastamist tuleb teha vajalike servituutide kanded kinnistusraamatusse.
- Planeeringu kehtestamise järgselt jagatakse Puupaju maaüksus kaheksaks (8) krundiks. Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine, tehnovõrkude ja -rajatiste ning teemaa (Pos 8) väljaehitamine.
- Enne ehituslubade väljastamist peab olema tehtud planeeringuala ehitiste alla jääv maaparandusehitise kuivenduse (drenaaži) rekonstrueerimine. Rekonstrueerimisprojekti koostamiseks tuleb taotleda projekteerimistingimused Põllumajandusameti Tartu keskusest. Teemaa väljaehitamine toimub krundi igakordse omaniku poolt.
- Krundi hoonestusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt planeeritava krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.
- Maanteeamet tuleb kaasata menetlusse, kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel ja kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

7. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrgu valdajate, naabrite ning asutustega. Tabelis 4 on toodud kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.

Tabel 7. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Jrk	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastav instants	Kooskõlastaja nimi ja ametinimi	Kooskõlastuse asukoht	Kooskõlastuse tulemus	Planeerija märkused kooskõlastaja tingimuste kohta
1	19.10.2016, kooskõlastus nr 6426443514	Elektrilevi OÜ	Tatjana Borševitskaja	Lisade kaustas digitaalselt allkirjastatud kirjana	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	-
2	02.11.2016, kiri nr 12.2-1/16/4629	Põllumajandusamet	Margus Mandel, Tartu keskuse juhataja asetäitja	Lisade kaustas digitaalselt allkirjastatud kirjana	Põllumajandusameti Tartu Keskus tuvastas, et osaliselt on planeeringu alal 1981 a. rajatud naaberkinnisasjaga ühine Vasula I maaparandusehitise (2104090020050/001) reguleeriv võrk. Puupaju katastriüksuse (79401:003:0018) kuivenduse toimimiseks peab detailplaneeringu ala ehitiste alla jääva Vasula I maaparandusehitise kuivenduse (drenaaži) rekonstrueerima. Rekonstrueerimisprojekti koostamiseks tuleb taotleda projekteerimistingimused Põllumajandusameti Tartu keskusest. Rekonstrueerimistööd peavad olema tehtud enne planeeringu ehitistele ehitusloa väljastamist.	Arvestatud: Täiendatud seletuskirja p.5.7.2 ja p.5.14.
3	08.11.2016, nr 6-2/16/12738-2	Keskkonnaamet	Ena Poltimäe, Lõuna regiooni juhataja	Lisade kaustas digitaalselt allkirjastatud kirjana	Planeeringus on Amme jõe kalda kaitse vöönditega üldjoontes arvestatud. Metsamaa piiri määratlemisel on planeeringu legendi kohaselt lähtutud katastrikaardi (eeldatavalt siiski katastriüksuse plaani) kohasest metsamaa kõlviku piirist. Endise rohumaa võsastumise tõttu on käesolevaks ajaks metsamaa ulatus muutunud, mida peegeldavad ka põhikaardil kujutatud kõlvikuline situatsioon ja detailplaneeringuala geodeetilisel alusplaaniil kujutatud kõlvikuline situatsioon. Seega, lähtudes LKS § 38 lõikest 2, tuleb planeeringu positsioonil 5 üle täpsustada metsamaa ulatus kalda piiranguvööndis ning vajadusel korrigeerida antud positsioonile planeeritud ehitusalade, kaasa arvatud tuletõrjeteik, paiknemist. Keskkonnaamet nõustub kooskõlastamiseks esitatud Puupaju maaüksuse detailplaneeringuga (Lõuna-Eesti Varahaldus OÜ töö	Arvestatud: Täpsustatud on Pos 5 ehitusala vastavalt põhikaardi kohasele metsamaa piirile.

Jrk	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastav instants	Kooskõlastaja nimi ja ametinimi	Kooskõlastuse asukoht	Kooskõlastuse tulemus	Planeerija märkused kooskõlastaja tingimuste kohta
					nr DP-03-15) tingimusel, et planeeringuga kavandatud positsiooni 5 ehitusala määratlemisel tagatakse planeeringu vastavus LKS § 38 lõigetele 2 ja 3.	
4	08.11.2016, Kiri nr 15-2/16-00711/060	Maanteeamet	Marten Leiten, planeeringute menetlemise talituse juhataja	Lisade kaustas digitaalselt allkirjastatud kirjana	<p>Võttes aluseks planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse, kooskõlastame Lõuna-Eesti Varahaldus OÜ töö nr DP-03-15 Puupaju maaüksuse detailplaneering.</p> <p>Palume täiendada planeeringu seletuskirja järgmiselt:</p> <p>1. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitatud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.</p> <p>2. Piirete, sh heki või muu piirde, rajamisel tuleb arvestada ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav.</p> <p>3. Palume täiendada planeeringu põhijoonist nähtavuskolmnurkade alaga.</p>	<p>Arvestatud:</p> <p>1. Täiendatud seletuskirja p.5.8.</p> <p>2. Täiendatud seletuskirja p.5.4 ja 5.5. Joonisele <i>Põhijoonis ja tehnovõrgud</i> (leht 4) on kantud külgnähtavuse piir ja nähtavuskolmnurgad.</p> <p>3. Nähtavuskolmnurkade alad kantud joonistele <i>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed</i> (leht 2) ning <i>Põhijoonis ja tehnovõrgud</i> (leht 4)</p>
7	02.12.2016 Nr K-ML/43	Lõuna Päästkeskus	Margo Lempu, ohutusjärelevalve büroo nõunik	Lisade kaustas digitaalselt allkirjastatud DigiDoc konteineri kinnituslehel	Tupiktee lõpus oleva ümberpööramis platsi raadiuseks määrata 12 m.	Arvestatud: Korrigeeritud vastavalt jooniseid ja seletuskirja.
8	23.12.2016	Vahtrapuu kinnistu (kat.nr: 79401:003:0024) omanik	Külli Spiegel	Joonisel <i>Põhijoonis ja tehnovõrgud</i> (leht 4)	Planeeringu lahenduse ja servituutide seadmisega nõus	-