



**Väliprojekt OÜ**  
Filosoofi 21-4, Tartu  
50108 Tartumaa

# **KÕRVEKÜLAS ASUVATE AROONIA TN 3 JA KÕNNUMAA MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING**

**Planeeringuala asukoht**  
Tartumaa, Tartu vald, Kõrveküla

Töö nr: DP-202001

Kuupäev: 16.06.2020

**Planeeringust huvitatud isikud**

Tartu Vallavalitsus

Tiiu Vares

**Planeerija**

Liis Alver  
(diplomeeritud maastikuarhitekt)

TARTU 2020

## SISUKORD

SELETUSKIRI .....	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	4
2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	5
4. Olemasolev olukord.....	5
5. Planeerimisettepanek.....	6
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	6
5.2. Krundi ehitusõigus.....	6
5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	6
5.4. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded .....	7
5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
5.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	8
5.8. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	8
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	9
5.9.1. Veevarustus .....	9
5.9.2. Tuletõrje veevarustus .....	9
5.9.3. Reoveekanaliseerimine .....	9
5.9.4. Sademeveekanaliseerimine.....	10
5.9.5. Elektrivarustus.....	10
5.9.6. Soojavarustus .....	10
5.9.7. Sidevarustus .....	10
5.10. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded .....	10
5.11. Servituutide vajaduse määramine .....	11
5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	11
5.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	11
5.14. Planeeringu elluviimise võimalused .....	12
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	13
JOONISED .....	14
Joonis 1. Situatsiooniskeem.....	15
Joonis 2. Olemasolev olukord.....	16
Joonis 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	17
Joonis 4. Põhijoonis koos tehnovõrkudega.....	18
Joonis 5. Illustratsioon .....	19

# VALIPROJEKT

KÕRVEKÜLAS ASUVA AROONIA TN 3 JA KÕNNUMAA MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING  
Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla

LISAD.....	20
A    DETAILPLANEERINGU KORRALDAMISE DOKUMENDID.....	21
Algamise taotlus (31.10.2018).....	22
Tartu Vallavalitsuse 24.01.2019 korraldus nr 77 „Kõrveküla alevikus asuvate Aroonia tn 3 ja Kõnnumaa maaüksuste detailplaneeringu algatamine“ ja asukohaskeem .....	26
Algamisest teavitamine (28.01.2019, nr 7-1/5-2) .....	29
Algamisest teavitamine väljaandes Ametlikud Teadeanded (28.01.2019).....	30
Algamisest teavitamine väljaandes Postimees (28.01.2019) .....	31
Detailplaneeringu edastamine arvamuse avaldamiseks (20.03.2020, nr 7-1/29-1) .....	33
Detailplaneeringu edastamine kooskõlastamiseks (20.03.2020, nr 7-1/28-1) .....	34
B    KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL .....	35
Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 326174 (21.05.2019).....	36
Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 31948905 (22.05.2019).....	38
Tartu Veevärk AS tehnilised tingimused nr INF/402 (04.06.2019) .....	41
Telia Eesti AS kooskõlastus nr 33562425 (19.03.2020).....	43
Elektrilevi OÜ kooskõlastus nr 3805614198 (23.03.2020) .....	45
Tartu Veevärk AS kooskõlastus nr 356 (30.04.2020).....	46
Detailplaneeringule laekunud arvamus (08.04.2020) .....	47
Detailplaneeringule laekunud arvamus (19.04.2020) .....	48
Tartu Vallavalitsuse vastuskiri laekunud arvamustele (7.05.2020, nr 7-1/42-1).....	50
Päästeameti kooskõlastus nr K-ML/41 (12.06.2020) .....	54

## SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

---

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 24.01.2019 korraldus nr 77 „Kõrveküla alevikus asuvate Aroonia tn 3 ja Kõnnumaa maaüksuste detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringust huvitatud isikud on Tiiu Vares ja Tartu Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda Aroonia tn 3 (kü tunnus 79403:002:0625) ja Kõnnumaa (kü tunnus 79403:002:1508) maaüksuste jagamist elamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramist üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga lahendatakse haljastus, heakord, juurdepääsuteed, liikluskorraldus ja varustamine tehnovõrkudega.

Planeeritava ala suurus on ca 1,36 ha.

Aroonia tn 3 maaüksusel oli Tartu Vallavalitsuse 14.01.2004 korraldusega nr 14 algatatud Varesepeša kinnistu detailplaneeringu koostamine eesmärgiga jagada olemasolev maaüksus kaheks elamumaa krundiks ning lahendada juurdepääs kruntidele Muriküla tee (käesoleval hetkel Aroonia tänav) kaudu. Planeeringut koostama ei asunud. 24.01.2019 korraldusega nr 77 tunnistati 14.01.2004 korraldus nr 14 kehtetuks.

Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega polüfunktsionaalse keskuse alal. Maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud keskuse maa, mis lubab muuhulgas planeerida elamumaa sihtotstarbega maakasutust. Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Tartu Maakorralduse OÜ (reg nr 10039227, litsents 462 MA), töö nr KE-8302 (november 2018). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

### 2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

---

- Tartu valla üldplaneering
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- Kooli tänava rekonstrueerimise projekt (17.03.2020):
  - Teed: RoadPlan OÜ, töö nr 19091)
  - Torustikud: Altren Projekt OÜ (töö nr VK2005)
  - Elekter: OÜ Eltam (töö nr 00401-20)

Detailplaneeringu vormistamisel on arvestatud Siseministeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

## 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Kõrveküla alevikus. Tartu linna piirist jääb ala ca 4 km kaugusele.

Ala paikneb olemasoleva tiheasustusala piiril ning on ümbritsetud hoonestatud üksikelamu kruntidest, mille suurus jääb vahemikku 1066-6223 m<sup>2</sup>. Olemasolev krundistruktuur on piirkonnas ebaühtlane ning regulaarset struktuuri ei ole välja kujunenud.

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid

Adress	Katastriüksuse tunnus	Pindala, m <sup>2</sup>	Katastriüksuse sihtotstarve
Aroonia tn 5	79403:002:0596	9740	elamumaa 100%
Lasteaia tn 3	79403:002:0624	5954	elamumaa 100%
Lasteaia tn 6	79403:002:0656	5303	elamumaa 100%
Kooli põik 2	79403:002:0822	1066	elamumaa 100%
Kooli põik 4	79403:002:0820	1069	elamumaa 100%
Aroonia tänav	79601:001:0445	11844	transpordimaa 100%
Kooli tänav	79601:001:0525	3936	transpordimaa 100%

Planeeringualast idasuunas, ca 400 m kaugusel, asuvad Kõrveküla lasteaed ja põhikool. Lähim ühistranspordipeatus asub Vasula teel, ca 500 m kaugusel.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

## 4. Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala moodustavad Aroonia tn 3 (kü tunnus 79403:002:0625, 4847 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa) ja Kõnnumaa (kü tunnus 79403:002:1508, 6481 m<sup>2</sup>, üldkasutatav maa) maaüksused.

Aroonia tn 3 maaüksusel asub ehtisregistrisse kantud 128 m<sup>2</sup> suurune üksikelamu ja 67 m<sup>2</sup> suurune abihoone, juurdepääs on Aroonia tänavalt. Krundi lõuna- ja lääneservas kasvab kõrghaljastus ning keskel viljapuud.

Kõnnumaa maaüksus on läänepoolses osas kaetud kõrghaljastusega (harilikud kuused, arukased, harilikud männid), olemasolev hoonestus puudub. Juurdepääs krundile on võimalik Kooli tänavalt.

Kogu ala on ühtlase reljeefiga, kerge languga lõuna suunas. Suurim kõrguste erinevus

planeeringuala ulatuses on 1,8 m (absoluutkõrgused 52.27...54.07). Piki lõunaserva kulgeb kraav.

Olemasolevatest kitsendustest paikneb Kooli tänava ääres Kade alajaam ning piki planeeringuala ida- ja lõunaserva kulgevad olemasolevad kesk- ja madalpingekaablid, millele on võrguvaldaja kasuks seatud isiklik kasutusõigus.

Aroonia tn 3 krundil on olemas liitumised ühisvee- ja kanalisatsioonivõrgu ning elektri- ja sidevõrguga.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid.

Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 2).

## **5. Planeerimisettepanek**

---

### **5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga moodustatakse olemasolevatest maaüksustest kokku 7 uut krunti:

- 4 elamumaa krunti (üksikelamud)
- 2 transpordimaa krunti
- 1 üldkasutatava maa krunt

### **5.2. Krundi ehitusõigus**

Krundi planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Lubatud on keldrikorruse rajamine.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud igal elamukrundil kuni kahe 20 m<sup>2</sup> suuruse väikeehitise rajamine vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 12744 – elamu abihoone

Krundile Pos 5 on kavandatud mänguväljak ning lisaks lubatud muude puhke- ja spordirajatiste ning jalgteede rajamine, mille lahendus antakse maastikuarhitektuurse projektiga. Avaliku ruumi projekteerimise ja ehitamise kohustus on arendajal.

### **5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Väljapoole hoonestusala on üldprintsiihis hoonete püstitamise keelatud, kuid võimaluse korral on parema ruumikasutamise eesmärgil lubatud naaberkrundi omaniku kirjalikul nõusolekul kavandada abihooneid krundipiirile lähemale kui 4 m. Seejuures peavad

olema täidetud tuleohutusnõuded. Antud tingimus ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes.

Kuni 20 m<sup>2</sup> suuruseid väikeehitisi (kasvuhoone, varikatus, grillnurk jms) võib rajada ka väljapoole hoonestusala, kuid krundipiirile lähemale kui 4 m piirinaabri kirjaliku nõusoleku alusel.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on näidatud põhijoonisel. Määratud on kohustuslik ehitusjoon.

## 5.4. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

**Tabel 2.** Arhitektuurinõuded ehitisele

<b>Suhteline kõrgus (põhihoone/abihoone)</b>	8,5 m / 6 m
<b>Korruselisus (põhihoone/abihoone)</b>	kuni 2 / 1 2-korruselise elamu puhul 2. korrus katusealusena, kaks täiskorrust ei ole lubatud põhihoonel lubatud maa-alune korrus
<b>Katusekalle</b>	elamu 25-45°, abihoonel 10-25°
<b>Katusetüüp</b>	viilkatus, kaldkatus, kelpkatus
<b>Katusekatte materjalid</b>	kivi, plekk, bituumen, teras
<b>Katusekatte värv</b>	pruun, hall, punane
<b>Välisviimistlusmaterjalid</b>	krohv, kivi, betoon, puit, klaas (soovitavalt kombineerituna)
<b>+/- 0.00</b>	kuni 0,6 m maapinnast
<b>Hoonete minimaalne tulepüsivusklass</b>	TP3

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid, nõuetele vastavaid ja atraktiivseid materjale.

Lubamatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida ümarpalkmaja ilmet. Lubamatud on erksad, intensiivsed ja „ultra“-värvitoonid. Soovitav on kasutada hoonete juures pastelseid toone.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda lähipiirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist ja arhitektuursetest lahendust. Projekteeritav hoone peab sobima olemasolevasse keskkonda.

Kohustuslik ehitusjoon on näidatud põhijoonisel.

### **5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääsud uutele planeeritud elamumaa kruntidele on uue transpordimaa Pos 6 kaudu, mis saab alguse Kooli tänavalt. Tegemist on 9 m laiuse tupiktänavaga, millele on nähtud ette kõvakattega sõidutee rajamine (sh tupikänava lõpus ümberpööramisala 12x12 m). Kergliiklejatele eraldi kõnniteed planeeritud ei ole.

Krundile Pos 4 säilib olemasolev juurdepääs Aroonia tänavalt.

Planeeringujoonistele on kantud rekonstrueeritava Kooli tänava projektlahendus – sõidutee (4,5 m), kõnnitee (2,5 m), tehnovõrgud (sh sademeveekanalisisatsioon, tänavavalgustus).

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt ning üksikelamule on ette nähtud vähemalt kaks parkimiskohta.

Planeeritud krundisisesed liiklusalused pinnad on lubatud katta kõvakattega. Katendi liik täpsustada edasisel projekteerimisel.

Põhijoonisel on tähistatud juurdepääsu rajamise keelualad Kooli tänavalt.

### **5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeringuala läänepoolses osas kasvav olemasolev kõrghaljastus säilitatakse planeeritud üldkasutatava maa krundil Pos 5. Elamumaa kruntidel on lubatud puude likvideerimine, mis jäävad hoonete, teede, platside ja tehnovõrkude ning –rajatiste alla. Ülejäänud osal krundist on soovitatav võimalikult palju isendeid säilitada. Üldkasutatavale maale jäävaid puid on lubatud harvendada vastavalt vajadusele.

Krundi piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,4 m kõrguseid avadega piirdeid. Keelatud on avausteta müüride ja plankaedade rajamine.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

### **5.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Planeeritud kruntide maapind on ühtlase reljeefiga, kerge kaldega lõuna suunas. Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool.

Planeeringuala lõunapiiril asuv sademeveekraav kuulub likvideerimisele ning see asendatakse sademeveetoruga, vastavalt Kooli tänava rekonstrueerimisprojektis projekteeritud lahendusele.

Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

### **5.8. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hooned on I kasutusviisiga (elamud) ning vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3.



## 5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

### 5.9.1. Veevarustus

Planeeritud krundi veevarustuse tagamiseks on planeeritud liitumine Kõrveküla aleviku ühisveevärgiga. Tartu Veevärk AS on väljastanud veeühenduse planeerimiseks 04.06.2019 tehnilised tingimused INF/402.

Planeeritud transpordimaale Pos 8 on kavandatud veetorustik, mis ühendatakse Kooli tänava De 63 veetoriga. Põhijoonisel näidatud olemasoleva ja planeeritud veetrassi ühenduskoht on varasemalt projekteeritud Kooli tänava rekonstrueerimise projekti raames.

Igale planeeritud krundile on kavandatud eraldi ühendus tänavatorustikust. Planeeritud kruntide Pos 1–3 summaarne veevajakadus on kuni 1,5 m<sup>3</sup>/d.

Pos 4 krundil asuva olemasoleva elamu (Aroonia tn 3) veeühendus Aroonia tänava torustikust säilib.

### 5.9.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“, mille kohaselt üksikelamute vähim lubatud kaugus välisest tuletõrje veevõtukohest on 150 m. Ühe tulekahju normvooluhulgaks on elamukruntidel arvestatud 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tuletõrjeveega varustamine toimub ühisveevärgi torustikule paigaldatud olemasolevate hüdrantide abil. Lähimad hüdrandid asuvad Kooli tänaval Tõnu kinnistu (kü tunnus 79403:002:0882) vahetus läheduses ning Aroonia põik tänaval, paiknedes lähemal kui 150 m.

### 5.9.3. Reoveekanaliseerimine

Planeeritud krundi reovee ärajuhtimiseks on planeeritud liitumine Kõrveküla aleviku ühiskanalisatsiooniga. Tartu Veevärk AS on väljastanud kanalisatsiooniühenduse planeerimiseks 04.06.2019 tehnilised tingimused INF/402.

Planeeritud transpordimaale Pos 6 on kavandatud iseoolne kanalisatsioonitorustik, mis ühendatakse Kooli tänava De 160 PVC reoveetorustikuga. Põhijoonisel näidatud olemasoleva ja planeeritud kanalisatsioonitrassi ühenduskoht on varasemalt projekteeritud Kooli tänava rekonstrueerimise projekti raames. Igale planeeritud krundile on kavandatud eraldi ühendus tänavatorustikust. Planeeritud kruntide 1–3 ärajuhitava reovee summaarne kogus on kuni 1,5 m<sup>3</sup>/d.

Pos 4 krundil asuva olemasoleva elamu (Aroonia tn 3) liitumine ühiskanalisatsiooniga Aroonia tänava torustikul säilib.

Planeeringu realiseerimise eeltingimuseks on Kooli ja Pihlaka tänava reoveetorustike eelvooluks oleva reoveepumpla (asub Pihlaka tänava lõpus, Väike-Annuse kinnistul) rekonstrueerimine, kuna pumpla ressursid on ammendunud.

#### 5.9.4. Sademeveekanaliseerimine

Põhijoonisele (joonis 4) kantud Kooli tänava rekonstrueerimise projektiga on ette nähtud Kooli tänava sõidutee äärse olemasoleva kraavi likvideerimine ning asendamine sademeveetoruga, mis ühendatakse Pihlaka tn 2 maaüksuselt alguse saava kraaviga, mis omakorda suubub Murisoo peakraavi.

Planeeritud tupiktänava alla (Pos 6) on planeeritud sademeveetorustik. Planeeritud kruntide sademevesi on lubatud juhtida planeeritud tänavatorustikku, aga ka immutada krundisisest.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

#### 5.9.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendus on planeeritud Elektrilevi OÜ poolt 21.05.2019 väljastatud tehniliste tingimuste nr 326174 alusel.

Pos 4 krundil (Aroonia tn 3) säilib olemasolev ühendus elektrivõrguga. Uute planeeritud kruntide Pos 1–3 liitumine elektrivõrguga on võimalik planeeringuala lõunaservas asuva Kade 15/0,4 kV alajaama baasil. Planeeritud transpordimaale on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliini rajamine ning kinnistute piirile on planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Elektriõide liitumiskilbist planeeritud objektini on ette nähtud maakaabliga.

Planeeritud elamukruntidele on kavandatud 3x25A ühendus.

Planeeritud tänavamaale on kavandatud tänavavalgustus. Põhijoonisel tähistatud Kooli tänava äärne tänavavalgustuse lahendus on kantud üle Kooli tänava rekonstrueerimise projektist.

#### 5.9.6. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid v.a kivisöe ja raskete kütteõlidega kütmine. Täpne küttesüsteemi lahendus tuleb anda hoonete projekteerimisel.

#### 5.9.7. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud 22.05.2019 tehnilised tingimused nr 31948905.

Krundil Pos 4 (Aroonia tn 3) säilib olemasolev ühendus sidevõrguga. Uute elamukruntide Pos 1–3 ühendamiseks sidevõrguga on planeeritud Pihlaka ja Kooli tänavate ristumiskoha läheduses asuvast sidekaevust F09H56\_K01 4-kiuline *single mode* metalliga optiline kaabel. Kõik kaablid olemasolevas sidekaevus keevitada.

### 5.10. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks. Planeeringu realiseerimise

tulemusel ei avaldata olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna taimestikule ega loomastikule.

Ehitustegevuse käigus tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Pinnasetööde käigus ei avaldata pikaajalist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele. Kavandatav tegevus ei põhjusta olulisi muutusi liikluskorralduses, ei too kaasa välisõhu kvaliteedi halvenemist ning piirnorme ületavat vibratsiooni.

Olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Konteineritele tuleb tagada vaba juurdepääs. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale.

## **5.11. Servituutide vajaduse määramine**

Kruntidel Pos 1, 2, 3, 6 ja 7 jääb kehtima elektrivõrguvaldaja kasuks seatud servituut.

Täiendavate servituutide seadmise vajadus puudub.

## **5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- Tuleb rajada krundile konkreetseid juurdepääsude ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

## **5.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektripaigaldise ja sideehitise kaitsevööndis, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga.

#### **5.14. Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitistega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Koostatavad projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu elluviimisega seotud kohustused (sh tee, haljastuse ning tehnovõrkude väljaehitamine) sätestatakse planeeringu realiseerimise lepingus. Kooli tänava projektilahenduse realiseerimist ning sellega seotud kulude kandmist käesoleva detailplaneeringuga ei reguleerita. Kooli tänava rekonstrueerimine toimub vastavalt koostatud projektile. Detailplaneeringuga planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on nii planeeringualaga piirneval Kooli tänaval kui ka planeeritud transpordimaal Pos 6 väljaehitatud teed (sõidutee, kõnnitee) ja tehnovõrgud.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

- Kehtestamise järgselt moodustatakse planeeritud kruntidest vastavad katastriüksused. Hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine.
- Enne hoonetele ehituslubade väljastamist peavad olema arendaja poolt rajatud planeeritud tehnovõrgud ja juurdepääsutee vajalikus mahus ning seatud notariaalsete lepingutega vajalikud servituudid.
- Krundi ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi omaniku või valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti algusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks on planeeritud tehnovõrkude ja teede täies mahus väljaehitamine.

## KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite ja tehnovõrgu valdajatega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte on toodud tabelis 3 ning dokumendid lisade kaustas.

**Tabel 3.** Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõtte

Jrk	Ametiasutus/ Katastriüksus	Kuupäev	Kooskõlastuse/nõusoleku asukoht	Kooskõlastaja
1	<b>Telia Eesti AS</b>	19.03.2020	Lisades	Kaino Ütt-Ütti
<p><i>Kooskõlastus nr 33562425</i>  Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis. Telia sideehitiste kaitsevõõndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.  Tööde teostamisel sideehitise kaitsevõõndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevõõndi ulatus, kaitsevõõndis tegutsemise kord ja kaitsevõõndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.  Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevõõndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevõõndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotlema hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <a href="https://www.telia.ee/ehitajate-portaal">https://www.telia.ee/ehitajate-portaal</a></p>				
2	<b>Elektrilevi OÜ</b>	23.03.2020	Lisades	Yulia Dun
<p><i>Kooskõlastus nr 3805614198</i>  Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt</p>				
3	<b>Tartu Veevärk OÜ</b>	18.04.2019	Lisades	Kalle Kungas
<p><i>Üle vaadatud nr 356</i>  Märkusteta</p>				
4	<b>Päästeamet</b>	12.06.2020	Lisades	Margo Lempu
<p><i>Märkusteta</i></p>				
5	<b>Pihlaka tn 2 omanik (9403:002:0206)</b>	08.04.2020	Lisades	Tauno Metsalu
<p><i>Seisukoht detailplaneeringu lahendusele</i></p>				
6	<b>Aroonia tn 2 omanik (79403:002:0609)</b>	19.04.2020	Lisades	Gea Lepik
<p><i>Seisukoht detailplaneeringu lahendusele</i></p>				