



Paabor Projekt OÜ

Reg nr: 14260182

Kalda tee 8-80

50703 TARTU

Tel: +372 5358 6223

E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Töö nr: DP-5-2017

**TARTU MAAKOND, TARTU VALD, KÕRVEKÜLA ALEVIK**

**SIRELI TN 7 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING**

Planeeringu algataja ja korraldaja:

Tartu Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

Jaanus Ots

Planeeringu koostaja, maastikuarhitekt:

Paabor Projekt OÜ, Marlen Paabor

TARTU 2017

## SISUKORD

<b>SELETUSKIRI</b> .....	5
1. Ülesande koostamise alus.....	5
2. Detailplaneeringu koostaja .....	5
3. Planeeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringuala kohta .....	5
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	6
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	7
5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
5.2 Olemasoleva olukorra analüüs .....	7
5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	9
5.4 Kruntide ehitusõigus.....	9
5.5 Arhitektuurinõuded ehitistele .....	9
5.6 Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	11
5.7 Tee maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus.....	11
5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	12
5.9 Ehitistevahelised kujad.....	14
5.10 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	14
5.10.1 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	14
5.10.2 Elektrivarustus.....	15
5.10.3 Soojusvarustus .....	16
5.10.4 Sidevarustus.....	16
5.11 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	16
5.12 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks ....	17
5.13 Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine .....	17
5.14 Servituutide vajaduse määramine.....	17
5.15 Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	18
5.16 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	18
5.17 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	18
5.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjuse hüvitaja .....	18
5.19 Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	18
6. Detailplaneeringu koosseisu esitatavad joonised .....	20
7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel.....	21

JOONISED.....	23
Joonis 1 Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	24
Joonis 2 Planeeringuala funktsionaalsed seosed M 1:2000.....	25
Joonis 3 Olemasolev olukord M 1:500.....	26
Joonis 4 Põhijoonis koos tehnoõrkudega M 1:500.....	27
Joonis 5 Illustratiivsed vaated .....	28
LISAD .....	29
Lisa 1 Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku taotlus.....	30
Lisa 2 Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta .....	34
Lisa 3 Detailplaneeringu lähteülesanne.....	35
Lisa 4 Detailplaneeringu algatamise teade ja dokumentide edastamine omanikule.....	42
Lisa 5 Detailplaneeringu algatamisest informeerimine.....	43
Lisa 6 Detailplaneeringu algatamise teade Postimees 24.10.2017.....	44
Lisa 7 Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks.....	45
Lisa 8 Tartu Veevärk AS tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks.....	47
Lisa 9 Tartu Veevärk AS kooskõlastus.....	49
Lisa 10 Elektrilevi OÜ kooskõlastus.....	50
Lisa 11 Naaberkinnistute omanikelt arvamuse küsimine.....	51
Lisa 12 Sireli tn 4 kinnistuomaniku arvamuse avaldamine.....	52
Lisa 13 Lõuna-Eesti Päästkeskuse Insenertehnilise büroo kooskõlastus.....	53
Lisa 14 Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise kohta.....	55
Lisa 15 Teavitus detailplaneeringu vastuvõtmisest.....	57
Lisa 16 Detailplaneeringu vastuvõtmise teade ajalehes Postimees 4.04.2018.....	58
Lisa 17 Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu kehtestamise kohta.....	59
Lisa 18 Teavitus detailplaneeringu kehtestamisest.....	61
Lisa 19 Detailplaneeringu kehtestamise teade ajalehes Postimees 12.05.2018.....	62

# **SELETUSKIRI**

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

- Jaanus Otsa taotlus Tartu Vallavalitsusele 16.08.2017.a detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Tartu Vallavalitsuse 18. oktoobri 2017.a korraldus nr 515 „Kõrveküla alevikus asuva Sireli tn 7 (kü tunnus 79403:002:0684) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

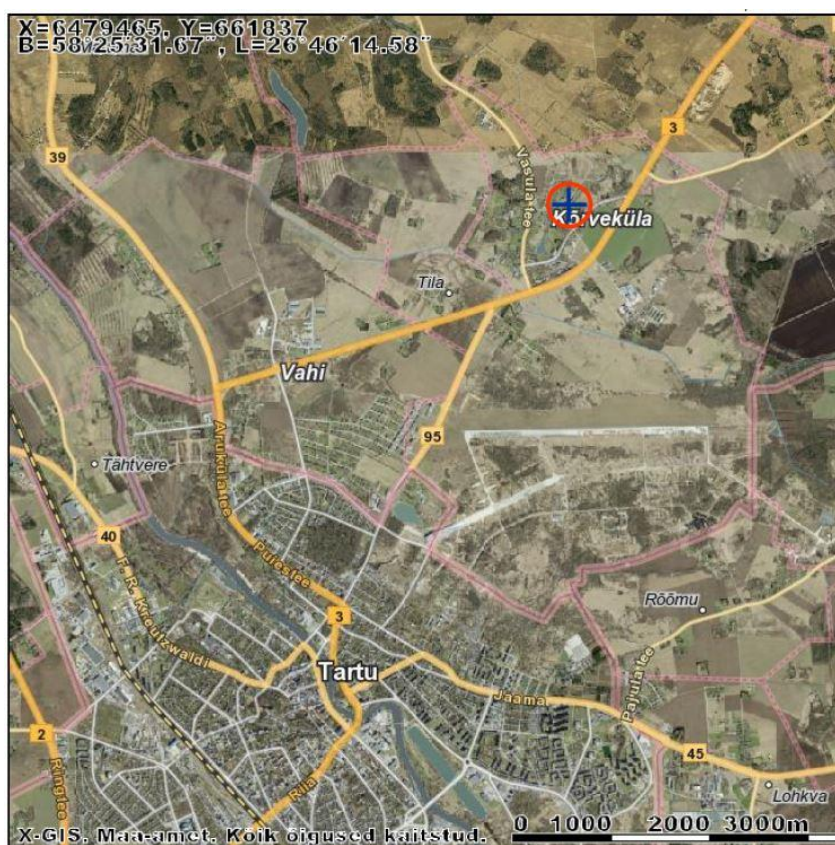
Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Paabor Projekt OÜ, maastikuarhitekt Marlen Paabor.

### 3. Planeeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Sireli tn 7 (kü tunnusega 79403:002:0684) elamumaa sihtostarbega maaüksuse jagamine kaheks eraldiseisvaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja määrata ehitusõigus: hoonestamata krunt – üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks ning hoonestatud krunt – lubatud rekonstrueerida ja ümber ehitada. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Uue loodava katastriüksuse aadressiks määrata Sireli tn 7a.

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Kõrveküla alevikus (*skeem 1*). Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“. Planeeringuala suurus on 3979 m<sup>2</sup>.

Skeem 1. Asukoha skeem.



#### 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla üldplaneering
- Tartu valla arengukava
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013 - 2024
- Tartu valla ehitusmäärus (Tartu Vallavolikogu 19. november 2003 määrus nr 13)
- Tartu valla jäätmehoolduseeskiri. (Tartu Vallavolikogu 22.02.2011 määrus nr 5)
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise eeskiri (Tartu Vallavolikogu 18.06.2008 määrus nr 10)
- „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17)
- Õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“)

## 5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Alusplaaniks on olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 koostatud GEODEESIA OÜ (litsents nr 606 MA) poolt 03. oktoober 2017.a, töö nr. GE-1175.

Üldplaneeringu järgselt on maakasutuseks määratud elamumaa. Üldplaneeringuga on määratud väikseimaks väikeelamumaa ehitusõigust omavaks katastriüksuse suuruseks 0,15 ha ehk 1500 m<sup>2</sup>.

### 5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Kõrveküla alevikus, umbes 3,5 km kaugusel Tartu linnapiirist. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja maakasutused on kujutatud joonisel 2. Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad jäädes vahemikku 645 m<sup>2</sup> – 5,49 ha. Juurdepääs planeeritavale alale Sireli tänavalt. Planeeringuala läheduses asuvad elamumaa, tootmismaa, maatulundusmaa ja üldkasutatav maa sihtotstarbega katastriüksused. Kõrveküla alevikus asuvad kool, lasteaed, muusikakool ja pood. Transpordiühendus Tartu linna ja Tartu valla teiste asustusüksuste vahel on korraldatud bussiliikluse abil. Kaugus Tartu linna piirini 4 km, Vasula alevikuni 7 km, Lähte alevikuni 15 km. Lähimad bussipeatus asuvad Kõrveküla kaupluse juures (1,1 km kaugusel) ja Jõhvi-Tartu-Valga tee nr 3 ääres, Tartu Vallamaja vahetus läheduses (1,4 km kaugusel). Kõrveküla alevik on hinnatud elamupiirkond Tartu vallas. Antud planeeringulahendus on sobiv antud alale, kuna arvestab lähiümbruse olemasolevate varemplaneeritud kinnistute ja hoonestuse paiknemise lahendust ja planeeringualal kavandatav tegevus on elanike arvu kasvu soosiv.

### 5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on 3979 m<sup>2</sup>. Sireli tn 7 katastritunnuseks on 79403:002:0684. Maaüksuse olemasolev sihtotstarve on elamumaa 100%. Kinnistu on hoonestatud. Planeeringualal on 1 kahekorruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 104025716) ja kõrvalhoone (ehitisregistri kood 104025719). Lisaks asuvad planeeringualal 3 väiksemamahulist abihoonet. Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs kahe-suunaliselt kruusakattega Sireli tänavalt (tee nr 7940128). Planeeringualal asuvad tehno-rajatised: elektrimaakaabel, ühisveevärgi veetorustik ja kanalisatsioonitorustik ning sidekaabel.

Planeeringualal on haljastuslahendus hästi lahendatud. Krunti ümbritseb kolmest küljest hekk, lisaks on aias mitmeid leht- ja okaspuid.

Planeeringuala piirneb põhjast Kubjaringi tn 74 (elamumaa 100%, 2046 m<sup>2</sup>) hoonestatud kinnistuga ja Kubjaringi tn 76 kinnistuga (üldkasutatav maa 100%, 645 m<sup>2</sup>), läänest hoonestatud Sireli tn 5 (elamumaa 100%, 2828 m<sup>2</sup>) hoonestatud kinnistuga, idast Sireli tn 9 (elamumaa 100%, 1430 m<sup>2</sup>) hoonestatud kinnistuga ja lõunast Sireli tänavaga. Planeeringuala on kaetud osaliselt kõrghaljastusega. Planeeringuala reljeef langeb kagust loode suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 61.55 (kagunurk) ja 59.66 (edelanurk).

Olemasolevat olukorda ja andmeid naaberkinnistute kohta kirjeldab joonis 3 „Olemasolev olukord“ ja tabel 1.

**Tabel 1.** Andmed naaberkinnistute kohta

<b>Jrk. Nr.</b>	<b>Kinnistu nimi</b>	<b>Katastriüksuse tunnus</b>	<b>Maaüksuse sihtotstarve</b>	<b>Pindala</b>
1.	Sireli tn 5	79403:002:0003	Elamumaa 100%	2828 m <sup>2</sup>
2.	Kubjaringi tn 74	79403:002:0265	Elamumaa 100%	2046 m <sup>2</sup>
3.	Kubjaringi tn 76	79403:002:0285	Üldkasutatav maa 100%	645 m <sup>2</sup>
4.	Kubjaringi tn L9	79403:002:0293	Transpordimaa 100%	2722 m <sup>2</sup>
5.	Sireli tn 9	79403:002:0750	Elamumaa 100%	1430 m <sup>2</sup>
6.	Sireli tn 6	79403:002:0749	Elamumaa 100%	1454 m <sup>2</sup>
7.	Sireli tn 4	79403:002:0045	Elamumaa 100%	1469 m <sup>2</sup>
8.	Pärnaõie tn 1	79403:002:0769	Elamumaa 100%	2916 m <sup>2</sup>



### 5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on määratud jagada Sireli tn 7 maaüksus kaheks eraldiseisvaks elamumaa krundiks.

### 5.4 Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõiguse eesmärgiks on hoonestatud krundil olemasolevate hoonete ümberehitamise ja laiendamise lubamine ja hoonestamata krundile ehitusõiguse määramine. Rajatavate ehitiste kasutamise otstarbed – 11101 üksikelamu, 12744 abihoone

Krundi ehitusõigusega määratakse:

- 1) Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve
- 2) Hoonete suurim lubatud arv krundil
- 3) Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

**Tabel 2.** Kruntide ehitusõigus

Nimetus	Pos 1	Pos 2
<b>Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve</b>	Elamumaa 100%	Elamumaa 100%
<b>Hoonete suurim lubatud arv krundil</b>	Säilib olemasolev	3 (üksikelamu + 2 abihoonet)
<b>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind</b>	Säilib olemasolev. Lubatud renoveerida ja laiendada kuni 20%	350 m <sup>2</sup>

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on lubatud ehitada üksikelamu (kood 11101) ja abihoone (kood 12744).

### 5.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuuriliste nõuetega määratakse:

- 1) Hoonete lubatud korruselisus

- 2) Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus
- 3) Hoonete lubatud välisviimistluse materjal
- 4) Hoonete lubatud katusekalded

Hoonete arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 3. Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Arvestada tuleb kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlusega. Uue hoone lahendus peab sobituma olemasoleva hoonestusega. Planeeritavate hoonete arhitektuurne lahendus (sh ehitusstiil, maht ja väljanägemine, õueala konfiguratsioon) peab olema sarnane ja harmoniseeruma piirkonna üldiste ehitustavade, kuid planeeritavat hoonestust ei tohiks samas rajada ka koopiadena või sama projekti alusel. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kvaliteetne.

Katusekattmaterjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Üksikhoone ja abihooned peavad omavahel sobima ja moodustama ühtse terviku.

**Tabel 3.** Arhitektuursed nõuded hoonetele

<b>Postsioon põhijoonisel</b>	Pos 1	Pos 2
<b>Aadress</b>	Sireli tn 7	Sireli tn 7a
<b>Hoonete lubatud korruselisus</b>	Säilib olemasolev	Üksikelamul 1-2 maapealset Abihoonel 1
<b>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus</b>	Säilib olemasolev	Üksikelamul 8,5 m Abihoonel 6 m
<b>Hoonete lubatud välisviimistluse materjal</b>	Säilib olemasolev	Puit, kivi, krohv, klaas
<b>Hoonete lubatud katusekalded</b>	Säilib olemasolev	Üksikelamul 15° - 35° Abihoonel 15° - 35°

Katuseharja kulgemise suund on lubatud projekteerida risti või paralleelselt teega. Katuse tüübina kasutada viilkatust või kelpkatust. Katusekatte materjalidena on lubatud kasutada katuseplekki või katusekive. Katusekatte värvitooniks must, hall või pruun ning nende

erinevad varjundid. Hoone välisviimistluse materjalina on lubatud kasutada kivi, krohvi, puitu ja klaasi, mida võib ka kombineerida. Keelatud on välisviimistluses kasutada imiteerivaid materjale, näiteks plastvoodrit ja ümarpalkmaja ehitamine. Kohustuslik ehitusjoon puudub. Sokli kõrgus 30 kuni 60 cm.

### **5.6 Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Hoonete (nii põhihoone kui ka abihoone) hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud olemasoleva situatsiooniga, vajalike tuleohutuskujadega ja liikluskorraldusega. Hoonestusala on planeeritud katastriüksuse piirist põhja- ja idaküljest 4 m kaugusel. Sireli tänava poolsest küljest (lõunaküljest) on hoonestusala planeeritud krundipiirist 7 meetri kaugusele. Läänepoolsest küljest on planeeritud hoonestusala 6,2 meetri kaugusele, et tagada nõutud tuleohutuskuja Sireli tn 9 kinnistul paiknevatest olemasolevatest hoonetest. Nõnda suur hoonestusala võimaldab vabalt valida hoonete asukohta, arvestama peab hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega 8 m. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Samuti peavad asuma rajatised hoonestusala piirides. Kui tekib vajadus lisanduvate, ehitusluba mitte nõudvate, väikeehitiste (kasvuhoone, grillmaja, lehtla) järgi, peavad ka need paiknema hoonestusala piirides. Hoonestusala sisse on lubatud rajada ka haljastust, teid, parkimisala ja tehnovõrke. Detailplaneeringu joonisel nr 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ kujutatud hoone asukohad ja suurus on soovitatavad ja täpsem lahendus hoonete asukoha kohta määratakse ehitusprojekti käigus.

### **5.7 Tee maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus**

Planeeringualale on juurdepääs Sireli tänavalt. Sireli tänav on avalikult kasutatav tee, mis on hetkel kinnistamata ja seega puudub sihtotstarve. Tee kaitsevööndi laius on Tartu vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesande järgselt 7 m. Planeeringuga on määratud krundi külg, millelt on võimalik rajada juurdepääsutee. Joonisel nr 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ märgitud tingmärk „planeeritud krundile juurdepääs“ on paigutatud joonisele sõltuvalt elamu soovitatavast asukohast. Soovituslik on rajada juurdepääsutee krundi lõunapoolse külje paremale poole nõnda, et see jääks võimalikult idapoole. Parkimine lahendada krundisisest vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud äärelinna parkimismatemaatika: parkimiskohtade arv krundil 3. Parkimine tuleb lahendada krundisisest. Kõik rajatavad teed ja parkimiskohad tuleb rajada lähtudes tee-

ehitusnormidest. Mahasõit Sireli tänavale projekteerida risti tänavaga. Täpsem juurdepääsutee asukoht määratakse ehitusprojekti käigus, kui selgub hoonete konkreetne asukoht.

## **5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

### Haljastus

Alal asuvad mitmed lehtpuud ja okaspuud. Nende asukoht on kujutatud joonisel nr 3

„Olemasolev olukord“. Planeeringuga ei ole määratud likvideeritavat haljastust.

Planeeringuala ümbritseb ida- ja põhjaküljest hekk. Ala on kaetud ülejäänud osas muruga.

Olemasolevast kõrghaljastusest on soovitatav säilitada nii palju kui võimalik. Sireli tn 7a (pos 2) krundisisene haljastus lahendatakse ehitusprojekti käigus. Soovitatav on kaasata hoonete ehitusprojekti koostamisel ja haljastuse planeerimisel ka maastikuarhitekt. Soovi korral võib krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga. Haljastuse rajamise keelualasid planeeringuga ei määrata. Krundi haljastuse planeerimisel tuleks arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.
- Haljastuse osakaal kogu krundi pindalast ei tohi olla väiksem kui 60%.
- Planeeritud hoonestusele ette jääv haljastus on lubatud likvideerida vastavalt vajadusele.
- Haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhaljastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheline terve aasta vältel.
- Kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnoorkude peal ja nende kaitsevööndis. (Kõrghaljastuseks on puittaimed, mille puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrgusel on vähemalt 0.08 m)
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete lähedal arvestada puu maksimaalse võralaiusega.
- Likvideeritava haljastuse vajadus ja kogus selgitatakse välja hoone projekteerimise käigus.

### Vertikaalplaneerimine

Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevalt sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele. Maapinna ulatuslik tõstmine või langetamine ei ole lubatud

### Piirded

Krundipiirile piirde ehitamine on soovituslik. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima ümbritsevasse keskkonda. Piirdena võib kasutada ka taimestikku – näiteks madala heki näol. Kasutada ei tohi aga ulatuslikku krundi piiri markeerivat või maastikku tükeldavat hekki ega aedu. Keelatud on rajada läbipaistmatud piirdelahendused. Piirdeaia lahendus kooskõlastatakse naaberkinnistu omanikuga, kelle ühisele piirile aed tuleb.

### Jäätmehooldus

Tartu valla jäätmehoolduseeskirja järgi on igal Tartu valla haldusterritooriumil asuval katastriüksuse omanikul, nii juriidilistel kui füüsilistel isikutel, kohustus jälgida jäätmehoolduse korda. Jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on säilitada puhas ja terviklik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid nende tekkekohas ning soodustada jäätmete taaskasutamist. Jäätmeid tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Planeeritavale krundile peab paigaldama kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Soovi korral võib kinnistule paigutada ka eraldi jäätmemahuti paberi ja kartongi jaoks. Soovitatavalt tuleks konteiner paigutada nõnda, et see jääks elanikele ja möödujatele märkamatuks. Konteinerit on võimalik varjata näiteks haljastuse või variseina abil. Täpne konteineri asukoht määrata ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt Tartu valla jäätmehoolduseeskirjas väljatoodule „*Olmejäätmete jäätmemahuteid peab tühjendama sagedusega, mis väldib nende ületäitumist, haisu ja kahjurite teket ning ümbruskonna häiringut, kuid tiheasustusalal mitte harvemini, kui üks kord 4 nädala jooksul. Liigiti kogutud taaskasutatavate jäätmemahuteid tuleb tühjendada vastavalt vajadusele, vältides nende ületäitumist.*“ . Krundi valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte.

## 5.9 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt majandus- ja taristuministri 2.06.2015.a määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Rajatistevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määrusele 8 m. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass määrata üksikelamu projekteerimise käigus. Hoonete projekteerimisel arvestada EVS 812-7 : 2008 „Ehitiste tuleohutus“ nõuetega.

## 5.10 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Sireli tänava teekoridoris on olemas vee- ja kanalisatsioonitrassid, elektri- ja sideliinid. Sireli ja Pärna tn ristmiku piirkonnas on olemas hüdrant. Planeeringu joonisel nr 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ on esitatud planeeritud tehnovõrgud. Planeeritud krundi sisse jäävatele tehnovõrkudele on detailplaneeringuga tehtud ettepanek servituudi seadmise vajadusega ala määramiseks.

Tabel 4. Tehnovõrgud

<b>Tehnovõrk</b>	<b>Olemasolev tehnovõrgu pikkus m</b>	<b>Planeeritud tehnovõrgu liigikaudne pikkus m</b>
Veetorustik	19	17
Kanalisatsioonitorustik	19	18
Sademeveetorustik	20,6	8,7
Madalpinge elektrikaabel	20,8	7
Elektriliitumiskilp	1 tk	1 tk

### 5.10.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud elamumaa krundil rajatavate hoonete vee- ja kanalisatsioonitrassiga liitumine on ette nähtud olemasolevasse torustikku Sireli tänaval.

Mõlemale krundile on planeeritud eraldi veeühendused krundiga piirnevast tänavatorustikust. Olemasoleval hoonel säilib Sireli tänava veetorust rajatud veeühendus. Planeeritud

hoonestusõigusega krundile on planeeritud veeühendus Sireli tänava DE 90 veetorustikust. Ühe krundi piirides olevad kõik hooned tuleb veega varustada ühe veeühendse ja veemõõdusõlme kaudu.

Olemasolevale hoonel säilitatakse Sireli tänava kanalisatsioonitorustikust rajatud ühendustorustik. Uuele hoonele (pos 2) on planeeritud eraldi ühendustoru Sireli tänava DE 160 kanalisatsioonitorustikust. Ühenduskohaks on valitud tänavatorustikul asuv olemasolev kaev.

Planeeringuala sademevesi peab suunduma valla territooriumil asuvasse sademeveesüsteemi või tuleb käidelda kinnistul. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud.

Täpsem vee- ja kanalisatsioonivarustuse süsteem ja sademeveesüsteem projekteerida ehitusprojekti käigus. Aluseks võtta AS Tartu Veevärk 06.11.2017 väljastatud tehnilised tingimused (lisas)

Tuletõrje veevarustusena kasutada Sireli ja Pärna tänava ristmiku piirkonnas asuvat hüdranti või vastavalt Tartu valla üldplaneeringule saadakse tuletõrjevett Kõrvekülas ka tehisjärvest ja Kõrveküla paisjärvest.

### **5.10.2 Elektrivarustus**

Lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ lõuna piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 304041, väljastatud 27. oktoobril 2017 a. Soovitud võrguühendus on 3-faasiline lühisvool 20A võimusega.

Väljavõtte tehnilistest tingimustest:

*Detailplaneeringu objekti elektrivarustuse kindlustamine on võimalik Kõrveküla 15/0,4 kV alajaama fiidi F-5 baasil. Kinnistul asub Elektilevile kuuluv 0,4 kV õhuliin, liini kaitsevöönd on 2 m liini teljest. Liinide ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda. Vajadusel on liinitrasside muutmine (või nende asendmine kaabelliinidega planeeringuala vabastamiseks ehitustegevuseks) võimalik, see toimub kliendi tellimisel ja kulul. Objekti elektrivarustuseks planeerida liitumiskilp olemasolevale õhuliini mastile. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Jõukaablite planeerimine sõidutee alla ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone jõukaablite kaitsetsoonidesse. Kaablite kaitsetsooniks on*

*1,0 m kaablist mõlemale poole. Elektritoide liitumispunktidest objektide peajaotuskilpidesse näha ette maakaablitega. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab iga Tarbija oma vajadustele vastava liini. Olemasolevale ja eriakruntide sisse planeeritavatele Elektrilevi OÜ elektriliinidele näha ette servituudialad.*

Täpsem elektriliin liitumiskilbist elektripaigaldisse krundisiseselt tuleb lahendada ehitusprojekti käigus, kuna sõltub hoone täpsest asukohast.

### **5.10.3 Soojusvarustus**

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Lubatud on kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli-, tahkeküte ja päiksesepaneelid. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid laskvad kütteliigid nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi.

### **5.10.4 Sidevarustus**

Planeeringuga ei nähta ette uut sideühendust. Sideühenduse võimaluseks taotleda Telia AS tingimusi.

## **5.11 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Tartu Vallavalitsuse 18. oktoober 2017.a. korralduse nr 515 alusel ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha täiendavaid uuringuid ega algatada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist. Põhjused keskkonnamõju strateegilise mitte algatamise kohta:

- Maaüksus asub hoonestatud elamurajoonis.
- Üldplaneeringu kohaselt on ala märgitud elamumaaks.
- Ühe üksikhoone ja abihoonte püstitamine (ehitisealune pindala 350 m<sup>2</sup>, krundi täisehituse protsent 18,9%) ei mõjuta oluliselt keskkonnaseisundit.
- Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist.
- Planeeringualal ei asu looduskaitse all olevaid taimede ega loomade elupaiku.
- Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.
- Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid.



Keskkonnakaitse abinõudetena planeeritaval alal tuleb kinni pidada seadusejärgsetest tehnovõrkudele seatud kaitsevöönditest, tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine, konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks, prügiveolepingute sõlmimine ja jäätmete käitlemine vastavalt Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale.

#### **5.12 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Planeeritaval alal ja lähipiirkonnas ei asu muinsuskaitse all olevaid ehitisi. Muinsuskaitse tingimuste seadmise vajadus puudub.

#### **5.13 Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Miljööväärtusega hoonestusalade määramise ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmise vajadus puudub.

#### **5.14 Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 5.

*Tabel 5. Servituutide vajadus*

<b>Teeniv kinnisasi/isik</b>	<b>Valitsev kinnisasi/isik</b>	<b>Servituut /kasutusvaldus</b>
Sireli tn 7	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri maakaabelliin  Juurdepääsu servituut – juurdepääs liitumispunktile ja maakaabelliinile
Sireli tn 7a	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri maakaabelliin Juurdepääsu servituut – juurdepääs liitumispunktile ja maakaabelliinile

### **5.15 Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine**

Riigikaitse otstarbega maa-alade määramise vajadus puudub.

### **5.16 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

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

- 1) Piirata juurdepääs võõrastele inimestele
- 2) Eelistada läbipaistvaid piirdeaedu
- 3) Luua atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur
- 4) Sõidukite parkimine hoone vahetus läheduses või garaažis
- 5) Võimalusel välisvalgustuse rajamine hoovi
- 6) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- 7) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)

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

Vajadus puudub.

### **5.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjuse hüvitaja**

Planeeringuga seatud tegevuste realiseerimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tartu Vallavalitsus ei võta mingeid kohustusi detailplaneeringu realiseerimisega.

### **5.19 Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Lahendada tuleb hoone projekti käigus täpsemalt hoonete asukoht, juurdepääsutee ja parkimisala, haljastuslahendus ja tehnovõrkude trasside täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusala ühendused tehnovõrkudega. Kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale. Enne

ehitusloa väljastamist peab kinnistusraamatusse sisse viima planeeringujärgsed servituutide kanded. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja tehnorajatised.

## **6. Detailplaneeringu koosseisu esitatavad joonised**

1. Situatsiooniskeem M 1: 10 000
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja maakasutus M 1: 2000
3. Olemasolev olukord M 1:500
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega M 1:500
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

## 7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

<b>Kuupäev</b>	<b>Kooskõlastatav asutus või ettevõtte</b>	<b>Kooskõlastuse tingimus</b>	<b>Kooskõlastaja (nimi ja amet)</b>	<b>allkiri</b>
07.02.2018	<b>Elektrilevi OÜ</b>	Kooskõlastus nr. 5725198412. *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.  *Tehnilised tingimused 304041	Tatjana Borševitskaja /Elektrilevi OÜ	<i>Allkirjastatud digitaalselt</i>  <i>Lisa 10</i>
07.02.2018	<b>Tartu Veevärk AS</b>	Allkirjastatud põhijoonisel	Peeter Pindma / arendusjuht	<i>Lisa 9</i>
27.02.2018	<b>Lõuna-Eesti Päästkeskuse Insenertehniline büroo</b>	Kooskõlastus nr K-ML/9.	Margo Lempu /Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik	<i>Allkirjastatud digitaalselt</i>  <i>Lisa 13</i>

# **JOONISED**

**JOONISED**

Joonis 1 Situatsiooniskeem	M 1:10 000
Joonis 2 Planeeringuala funktsionaalsed seosed	M 1:2000
Joonis 3 Olemasolev olukord	M 1:500
Joonis 4 Põhijoonis koos tehnoõrkudega	M 1:500
Joonis 5 Illustratiivsed vaated	

## Joonis 1 Situatsiooniskeem M 1:10 000



PLANEERITAV ALA



## **Joonis 2 Planeeringuala funktsionaalsed seosed M 1:2000**

### **Joonis 3 Olemasolev olukord M 1:500**

## **Joonis 4 Põhijoonis koos tehovõrkudega M 1:500**

## **Joonis 5 Illustratiivsed vaated**

# LISAD