

## **TERAV KERA OÜ**

Sarapuu 2, Tartu 50705  
tel. 555 481 55  
reg. nr. 11319822  
e-post: teravkera@gmail.com  
a/a: 221034629731

---

Töö nr: DP-7-2015

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, TOOLAMAA KÜLA

# **KUUSIKUMÄE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING**

## **I KÖIDE - PLANEERING**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

GPK Arendus OÜ

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2016

---

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja .....	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta .....	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	3
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....	3
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs .....	4
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	5
5.4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek .....	6
5.5. Kruntide ehitusõigus.....	8
5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	9
5.7. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	10
5.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	10
5.9. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted.....	12
5.10. Ehitistevahelised kujad.....	14
5.11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	14
5.12. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....	17
5.13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks .....	18
5.14. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	18
5.15. Servituutide vajaduse määramine .....	18
5.16. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	19
5.17. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	19
5.18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	20
5.19. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	20
5.20. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks .....	20
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ .....	21
JONISED	
1. Situatsiooniskeem .....	22
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	23
3. Olemasolev olukord.....	24
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega .....	25
5. Illustratiivsed vaated.....	26

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on GPK Arendus OÜ. Algamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 19.08.2014.a.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavolikogu 22.04.2015.a. otsus nr 15 Toolamaa külas asuva Kuusikumäe maaüksuse detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Algamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Mutso.

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Kuusikumäe maaüksuse jagamine neljaks eraldiseisvaks äri- ja maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ning kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine külalistemajade projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on 5,0 ha. Planeeritud tegevus on vastuolus kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Kuusikumäe** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79402:001:0258);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 5,0 ha.

### 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Tartu valla üldplaneering.

### 5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud OÜ GPK Partnerid (litsents nr 560 MA) poolt, mai 2015. a., töö nr. G-143-15. Koordinaadid L-Est' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

### 5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Toolamaa külas, ca 14 km kaugusel Tartu linna piirist.

Juurdepääs planeeritavale alale kulgeb kahesuunaliselt asfaltkattega nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga riigiteelt asfaltkattega kahesuunalisele nr 22224 Igavere-Saadjärve kõrvalmaanteele.

Planeeringualast ca 750 meetri kaugusele jääb Mäe bussipeatus. Lähim kool ja lasteaed asuvad Lähte alevikus, planeeringuala piirist vastavalt ca 5 kilomeetri kaugusel. Lähim kauplus asub samuti Lähte alevikus, planeeringualast ca 5,2 kilomeetri kaugusel.

Planeeringuala ümbritsevad igast suunast maatulundusmaad. Planeeringuala külgneb edelasuunast nr 22224 Igavere-Saadjärve teega, mille kaitsevöönd on 30 meetrit äärmise sõiduraja servast (ulatub planeeringualale). Lõuna- ja läänesuunda jäävad hoonestusega maatulundusmaad ning põhja ja idasuunas asuvad metsamassiividega maatulundusmaad. Planeeringualast kaugemal edelasuunas asub samuti metsamassiiv ning Salumetsa tee.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Planeeringuala ümbritsevad maatulundusmaa maaüksused jäävad vahemikku u 3,4-29,2 ha.

Antud planeeringulahenduses on sobiv antud alale, kuna arvestatud lähiümbruse olemasolevate varemplaneeritud kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Hoonete planeerimisel on arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

### 5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on 5,0 ha. Kuusikumäe maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Kuusikumäe kinnistu olemasoleva hoonestuse moodustavad kaks ümarpalkehitisest külalistemaja ja üks kõrvalhoone.

Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs kahesuunaliselt asfaltkattega nr 22224 Igavere-Saadjärve kõrvalmaanteelt, mis viib nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga riigiteele.

Planeeringuala kaguosas asub kõrgepinge õhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini kesktelge on 40 meetrit. Lõunaosas asub mastalajaam ja elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini kesktelge on 2 meetrit ning maakaabel, mille kaitsevöönd kummalegi poole kaablit on 1 meeter. Planeeringuala loodeosas, olemasoleva hoonestuse juures, on madalpinge elektrikaablid ja olemasolev 3x25A võrguühendus ning sidekaablid. Samuti on külalistemajade juurde välja ehitatud reoveekanalisisatsioon, mis suubub omapuhastitesse ehk imbsüsteemidesse. Omapuhasti kuja on 10 meetrit, välja arvatud septik 5 meetrit. Külalistemajade vahel on olemasolev salvkaev ning veetorud hooneteni.

Planeeringuala põhjaosas paikneb kuivendustiik, mille veekaitsevöönd on 10 meetrit.

Mööda Kuusikumäe põhja-kirde suunalist krundipiiri kulgeb kuni 10 km<sup>2</sup> valgalaga eesvool SILLAOTSA II (21040900204900012E), mille veekaitsevöönd on 1 meeter, ehituskeeluvöönd 25 ja piiranguvöönd 50 meetrit. Kuusikumäe maaüksusel paikneb Sillaotsa II maaparandussüsteem ehk ka drenaažitorud.

Planeeringuala piirneb põhja ning kirdeservast metsaga. Ala kesk ja lõunaosas on lehtpuunoorendikud. Edela, lääne ja loodeservas on okaspuuderivid ning ala keskosas on mõned üksikud okaspuud. Planeeringuala lõunanurgas on üksik lehtpuu ning ala põhjapoolne osa on heinamaa.

Planeeringuala reljeef on vahelduv, langedes planeeringualal lõunast kirde suunas. Planeeringualaga kirdeosa piirneb järsu nõlvaga, kuna maaparanduskraav jääb planeeringualast oluliselt madalamale. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 57.44 (kirdeserv) ja 71.90 meetrit (ala lõunanurk).

Planeeringuala piirneb põhja suunast Eriko maaüksusega ning ida suunast Kuusiku maaüksusega. Lõunast ja läänest külgneb planeeringuala nr 22224 Igavere-Saadjärve kõrvalmaantee maaüksustega ning loodest Kirsi maaüksusega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud tabelis 1 ja joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

**Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta**

<b>Jrk. Nr.</b>	<b>Kinnistu nimi</b>	<b>Katastriüksuse tunnus</b>	<b>Maaüksuse sihtotstarve</b>	<b>Pindala</b>
1.	Tartu vald, Toolamaa küla Eriko	79402:001:0292	Maatulundusmaa 100%	3,4 ha
2.	Tartu vald, Toolamaa küla Kuusiku	79402:001:0257	Maatulundusmaa 100%	18,91 ha
3.	Tartu vald, Toolamaa küla 22224 Igavere-Saadjärve tee	79402:001:0167	Transpordimaa 100%	0,69 ha
4.	Tartu vald, Toolamaa küla 22224 Igavere-Saadjärve tee	79402:001:0170	Transpordimaa 100%	2269 m <sup>2</sup>
5.	Tartu vald, Toolamaa küla Kirsi	79402:001:0169	Maatulundusmaa 100%	10,21 ha

### 5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jagatakse Kuusikumäe maaüksus 4 äri- ja maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks. Planeeritud kruntide piirid on antud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 2 lk 6.

Tabel 2. Maakasutuse koontabel

Krundi POS. nr.	Krundi planeeritud pindala	Planeeritud sihtotstarve	Moodustatakse Kinnistust	Osade suurused	Osade senine sihtotstarve
POS 1	10208 m <sup>2</sup>	Ä 10% M 90%	Kuusikumäe (79402:001:0258)	10208 m <sup>2</sup>	M 100%
POS 2	10873 m <sup>2</sup>	Ä 10% M 90%	Kuusikumäe (79402:001:0258)	10873 m <sup>2</sup>	M 100%
POS 3	12026 m <sup>2</sup>	Ä 10% M 90%	Kuusikumäe (79402:001:0258)	12026 m <sup>2</sup>	M 100%
POS 4	16897 m <sup>2</sup>	Ä 10% M 90%	Kuusikumäe (79402:001:0258)	16897 m <sup>2</sup>	M 100%

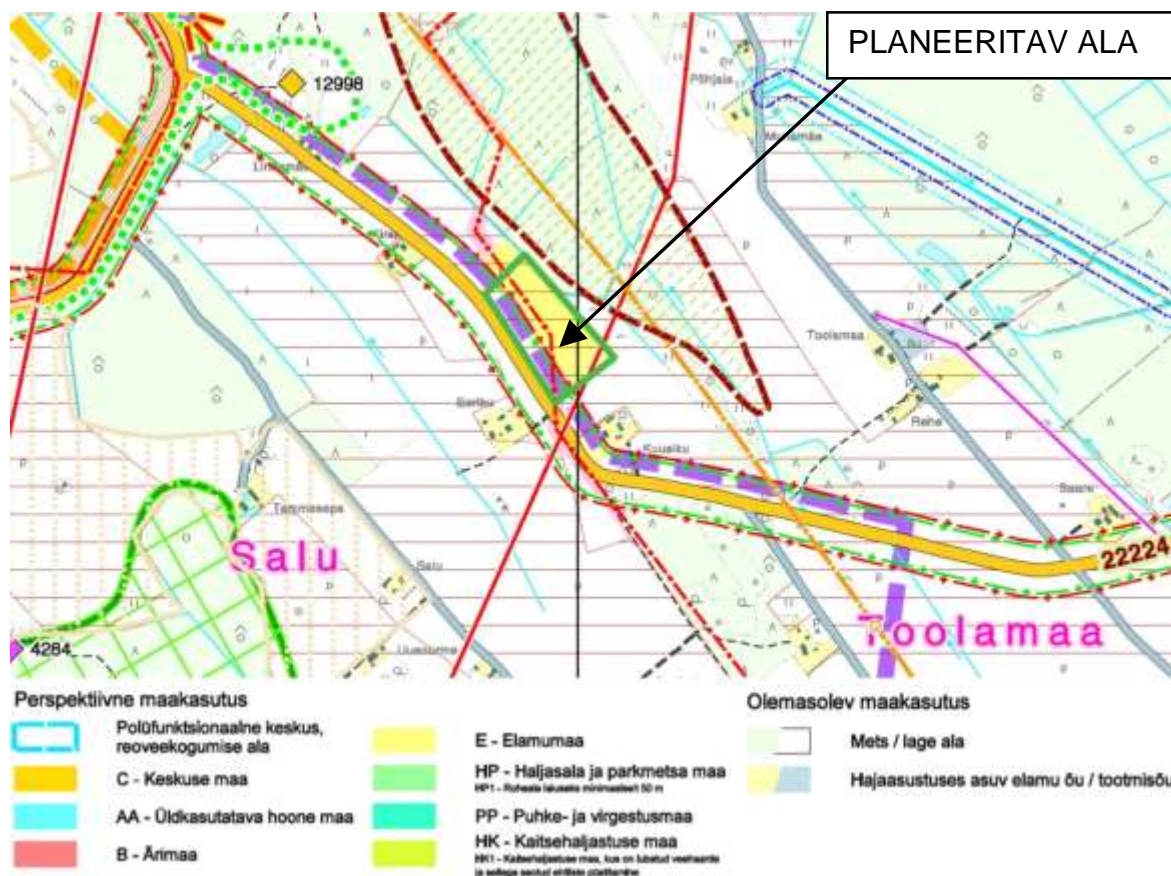
Märkused:

- 1) Planeeritud sihtotstarbed: Ä – ärimaa (002); M – maatulundusmaa (011).
- 2) Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord".

### 5.4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

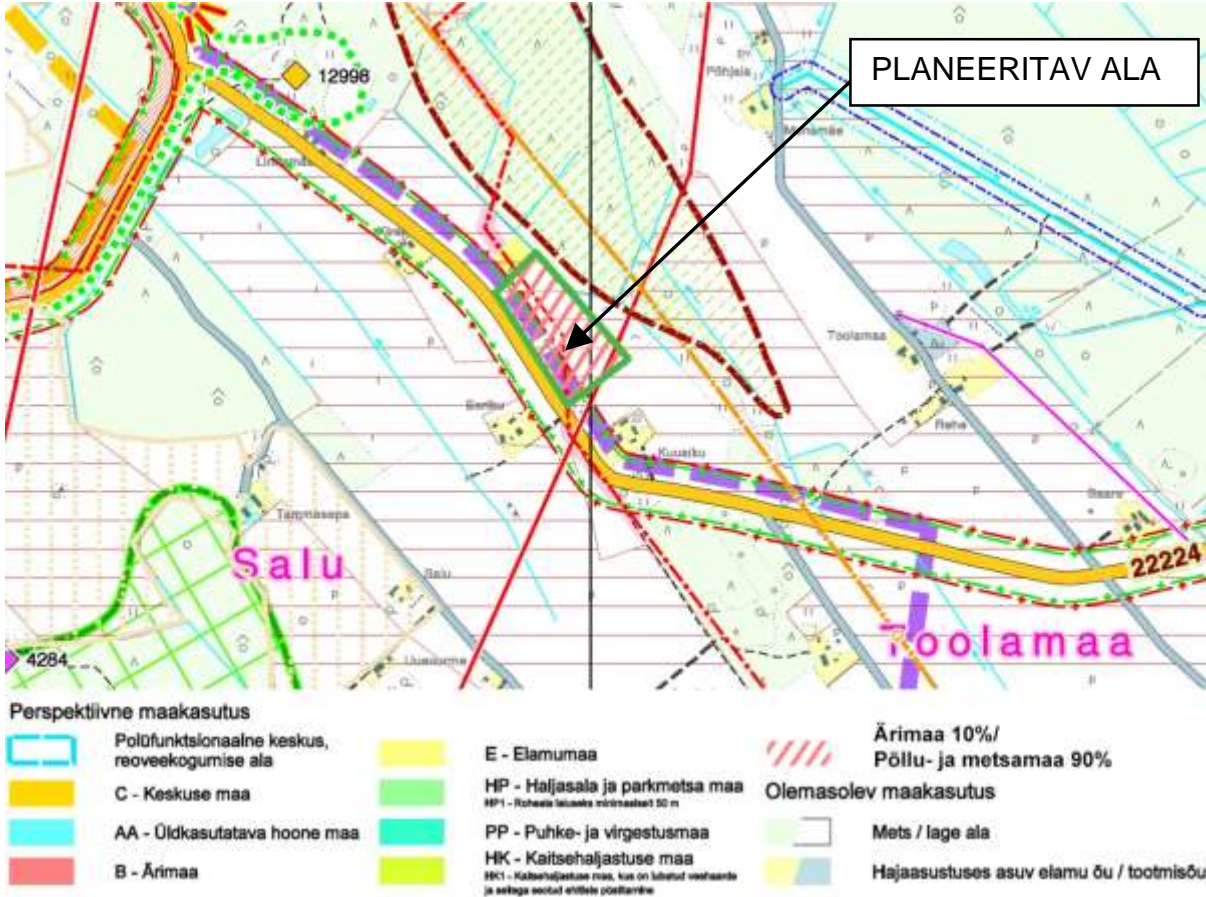
Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Tartu valla üldplaneeringut.

Vastavalt 2008 aastal kehtestatud Tartu valla üldplaneeringule on Kuusikumäe maaüksuse juhtfunktsiooniks planeeritud elamumaa.



Skeem 1. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringu kaardist „Maakasutuskaart“.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Kuusikumäe maaüksuse juhtostarvet ning muuta Kuusikumäe maaüksuse osas juhtotstarvet 10% ärimaa ning 90% metsa- ja põllumaaks.



Skeem 2. Tartu valla üldplaneeringu muudatuse ettepanek.

Üldplaneeringu kohaselt võib kohalik omavalitsus kõigile elamumaadele lubada ärimaa kõrvalfunktsiooni kuni 20% ulatuses, et soodustada teenindussektori arengut. Seega toetab planeeringulahendus üldisi üldplaneeringu poolt seatud arengusuundi ja edasisi planeerimispehimohte.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus on kooskõlas Tartu valla arengu suundadega ja arvestab ka muutunud oludes kinnistu omaniku õiguspärase huviga oma maaomandi paremaks kasutamiseks. Planeeringu realiseerumisel elavdatakse lähiümbruse turismi, pakkudes majutusvõimalusi ja erinevate ürituste korraldamist ning luuakse sellega piirkonda ka uusi töökohti. Lähipiirkonnas on puudus erinevatest majutusvõimalustest, mistõttu on antud teenuse pakkumine piirkonnas igati positiivne. Lähim külalistemaja asub Juulal, mis jääb alast ca 5 km kaugusele ja lähim hotell asub Äksis jäädes alast 11 km kaugusele, kuid need ei kata piirkonnas kogu nõudlust.

Planeeringuala jääb aktiivsesse turismiarengu piirkonda, mistõttu on majutusvõimaluste pakkumine antud piirkonnas sobiv ja aitab veelgi kaasa piirkonna arengule. Planeeringualast ca 2,5 km kaugusele jääb Saadjärv, mis pakub olenevalt aastaajast erinevaid aktiivseid puhkamisvõimalusi- alates ujumisest, purjetamisest, paadiga sõitmisest kuni talvel kalastamise, suusatamise, uisutamiseni. Saadjärve lähiümbrusesse jääb ka mitmeid vaatamisväärsusi ja kultuurimälestisi- nt linnus "Kalevipoja säng", Saadjärve mõis koos abihoonetega, Kukulinna mõisa peamaja ja teenijatemaja koos pargiga, ohvri- ja kultusekivid. Veidi kaugemale jäävad erinevad suure külastatavusega turismiobjektid - Jääaja Keskus, Vudila Mängumaa ja Elistvere loomapark.

Kavandatud külalistemajad võimaldavad nii välis- kui siseturistidel peatuda pikemaajaliselt ja nautida kõike seda kaunist, mida on Saadjärve ümbruses ja ilusal Eesti loodusel pakkuda. Samuti külastada erinevaid lähiümbruse turismiobjekte. Külalistemajad pakuvad võimalust ka kohalikel elanikel puhkevõimaluste parandamiseks, pakkudes võimalust korraldada seal nt erinevate tähtpäevade tähistamisi alates sünnipäevadest kuni suguvõsa kokkutulekuteni.

Kuna detailplaneeringuga kavandatud krundid on pindalalt suhteliselt suured ca 1-1,7 ha, siis planeeritavad külalistemajad ei häiri oma tegevusega kontaktvööndi elanikke. Planeeringuala arhitektuursete tingimuste seadmisel on tähtsaks peetud planeeritava hoonegrupi ja olemasolevate hoonestuse arhitektuurset ja esteetilist sobivust. Kuusikumäe maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud külalistemajad koos abihoonetega on planeeritud hoonemahtudelt ja arhitektuurset lahenduselt sarnased kontaktvööndis olemasolevate hoonetega ning jätkavad piirkonnas väljakujunenud hoonestusmustrit.

### 5.5. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

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

**Tabel 3. Krundi ehitusõigus**

<i>POS nr</i>	<i>Krundi pindala</i>	<i>Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv maa-alal</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind</i>	<i>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus</i>
1.	10208 m <sup>2</sup>	Ä 10% M 90%	Majutushoone maa	5 hoonet (1 põhihoone – külalistemaja ja 4 abihoonet)	300 m <sup>2</sup>	Külalistemajal kuni 9,0 m ja abihoonel kuni 5,0 m



<b>POS nr</b>	<b>Krundi pindala</b>	<b>Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve</b>	<b>Krundi kasutamise sihtotstarve</b>	<b>Hoonete suurim lubatud arv maa-alal</b>	<b>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind</b>	<b>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus</b>
2.	10873 m <sup>2</sup>	Ä 10% M 90%	Majutushoone maa	5 hoonet (1 põhihoone – külalistemaja ja 4 abihoonet)	300 m <sup>2</sup>	Külalistemajal kuni 9,0 m ja abihoonel kuni 5,0 m
3.	12026 m <sup>2</sup>	Ä 10% M 90%	Majutushoone maa	5 hoonet (1 põhihoone – külalistemaja ja 4 abihoonet)	300 m <sup>2</sup>	Külalistemajal kuni 9,0 m ja abihoonel kuni 5,0 m
4.	16897 m <sup>2</sup>	Ä 10% M 90%	Majutushoone maa	5 hoonet (1 põhihoone – külalistemaja ja 4 abihoonet)	300 m <sup>2</sup>	Külalistemajal kuni 9,0 m ja abihoonel kuni 5,0 m

**Märkused:**

1. Planeeritud sihtotstarbed: Ä – ärimaa (002); M – maatulundusmaa (011).
2. Katastriüksuse kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valituse 23. Oktoober 2008.a. määrusest nr. 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.
3. Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve on esitatud 2013 a. koostatud "Ruumilise planeerimise leppemärgid" juhendmaterjali alusel (<http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>).

Ehitiste kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51, mille alusel on planeeringualale kruntidele pos 1 kuni pos 4 lubatud ehitada külalistemaja (kood 12111) ja abihooned (kood 12744).

**5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 4.

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Ehitavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terasse, katuse terrasse ja/või varimüüre. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Külalistemaja ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma.

POS 1 ja POS 2 kruntidel on arhitektuurinõuete andmisel jäetud võimalus vajadusel tulevikus olemasolevate hoonete ümberehitamiseks, rekonstrueerimiseks või laiendamiseks.

**Tabel 4. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b>Lubatud korruselisus</b>	Külalistemajal 1 kuni 2 maapealset korrust (teine korrus katusealune e ärklikorrus) ja abihoonel 1 korrus.
<b>Lubatud katusekalle</b>	30-45°

<b>Lubatud katuseharja kulgemise suund</b>	Lubatud paiknemine risti või paralleelselt kohaliku teega.
<b>Lubatud katuse tüüp</b>	Viilkatus
<b>Lubatud katusekatte materjalid</b>	Katuseplekk (kiviprofiil või klassik profiil), -kivid.
<b>Katusekatte lubatud värvitoonid</b>	Must, tumehall, pruun või punane.
<b>Lubatud välisviimistluse materjalid</b>	Kivi, krohv, puit (ka kombineeritult), lubatud ka ümarpalkmaja ehitamine. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
<b>±0,00 vahemik</b>	Sokli kõrgus kuni 60 cm.

### 5.7. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala planeerimisel on lähtunud olemasolevast situatsioonist, olemasolevatest tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest. Hoonete (nii põhihoone kui abihoone/te) jaoks on näidatud hoonestusalad.

Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud ptk 5.9. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Ka rajatised peavad asuma hoonestusalas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohutuskujad. Grillhoone, lehtla jms peab paiknema samuti hoonestusalas. Hoonestusalast väljapoole on lubatud püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatiseid.

Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega.

Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritava põhihoone soovituslik asukoht hoonestusalas. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud samuti joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

### 5.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Maanteeameti poolt väljastatud tingimustega detailplaneeringu koostamiseks (08.09.14 nr 15-2/14-00087/140).

Planeeringualale on olemasolev juurdepääs kahesuunaliselt asfaltkattega nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga riigiteelt asfaltkattega kahesuunalisele nr 22224 Igavere-Saadjärve kõrvalmaanteele.

Planeeritav ala külgneb kõrvalmaanteelega nr 22224 Igavere-Saadjärve km 2,26-2,59, mille tee kaitsevöönd on 30 meetrit teekatte servast. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek (Ehitusseadustik §72).

Olemasolevad juurdepääsud planeeritavale alale ning olemasolevad sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

POS 1 ja POS 2 kruntidele säilib ühine olemasolev mahasõit nr 22224 Igavere-Saadjärve kõrvalmaanteelt. POS 3 ja POS 4 kruntidele on planeeritud kahepeale üks ühine mahasõit nr 22224 Igavere-Saadjärve kõrvalmaanteelt. Detailplaneeringus on näidatud täpne mahasõidu- ning juurdepääsutee asukoht. Planeeringu joonisel nr 4 on näidatud krundi külg, kust mahasõitude kavandamine riigimaanteelt ei ole lubatud.

Planeeritud uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab omanik, kes nõuab teede ühendamist.

Hoonestusala on planeeritud väljapoole kõrvalmaantee kaitsevööndit. Tehnovõrgud on planeeritud kõrvalmaanteega paralleelkulgemisel väljapoole teemaad.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Kõrvalmaantee ääres on parkimine keelatud. Planeeritud krundidel on minimaalne parkimiskohtade arv arvatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” hotelli parkimismäärustele väikealamute ala kohta, kus krundil on ette nähtud 1 parkimiskoht 70 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta ehk antud planeeringulahenduses maksimaalse ehitisealuse pinna kohta 8,6 parkimiskohta ühe krundi jaoks.

POS 1 ja POS 2 kruntide olemasolevate külalistemajade jaoks peab olema tagatud 4 parkimiskohta ühe krundi kohta. Olemasolevate külalistemajade laiendamisel tuleb tagada parkimiskohtade arv vastavalt parkimisnõuetele (suurima lubatud ehitisealuse pinna 300 m<sup>2</sup> korral 8,5 parkimiskohta). Täpsed parkimiskohtade asukohad näidatakse külalistemaja ehitusprojekti asendiplaanil.

Kõrvalmaanteelt nr 22224 Igavere-Saadjärve mahasõidul on tagatud majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 'Tee projekteerimise normid' lisa Maanteede projekteerimismäärustest punktist 5.2.7. nähtavuskaugused projektkiirusel 60 km/h heal tasemel, tabel 5.1 ja külgnähtavus projektkiirus 60 km/h heal tasemel, tabel 5.2. Tagatud nähtavuskaugused ja külgnähtavus on esitatud ka joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*).

Vastavalt Ehitusseadustiku §72 lõige 2 kohaselt on tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale. Kitsendused haljastuse rajamise kohta tee kaitsevööndis on esitatud pkt 5.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

**Aed planeerida vähemalt > 5 m kaugusel kõrvalmaantee tee muldkeha alumisest servast.** Aia lähemale planeerimise ja rajamise korral ei võta Maanteeamet vastutust teehoiutöödel (heina niitmine, lume vallitamine jne) tekkinud kahjustuste eest.

Vastavalt Ehitusseadustiku § 72 lõige 2 kohaselt jääb planeeringualale kõrvalmaantee tee kaitsevöönd. Planeeringuala teekaitsevööndi, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringu arendajal ning planeeringu kehtestajal. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas.

Hoonete projekteerimisel ja rekonstrueerimisel tuleks arvestada, et hoonete välispiirded oleks projekteeritud selliselt, et oleks tagatud kehtivad heliisolatsiooninõuded vastavalt ruumide kasutusotstarbele. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb samuti arvestada, et ventileerimiseks ette nähtud elemendid (tuulutusavad akendes, värskõhu klapid seinas jne) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sellisel määral, et ruumis tekiks lubatava mürataseme ületamine. Planeeringu realiseerimisel tagada ehitavate hoonete puhul Rahvatervise seaduse §8 lõige 2 punkt 17 alusel kehtestatud SoM 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüratasemed.

### **5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeringuala piirneb põhja ning kirdeservast metsaga. Ala kesk ja lõunaosas on lehtpuunoorendikud. Edela, lääne ja loodeservas on okaspuuderivid ning ala keskosas on mõned üksikud okaspuud. Planeeringuala lõunanurgas on üksik lehtpuu. Ala põhjapoolne osa on heinamaa.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Krundiomanikel on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga. Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- Planeeritud hoonestusele ette jääv haljastus on lubatud likvideerida, säilitades võimalikult palju väärtuslikku haljastust.
- Planeeritud krundi rajatava kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonpindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi).
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 85% üldpindalast.

- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Kruntide lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Uus haljastus planeerida vähemalt 16 meetri kaugusele planeeringualaga külgneva nr 2224 Igavere-Saadjärve kõrvalmaantee teekatte servast, juhul kui ei rajata maantee äärde piirdeaeda.

## **PIIRDED**

Krundipiirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik.

Kui piirded rajatakse peavad need olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt hoonete ehitusprojektis esitatud lahendusele. Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega. **Aed planeerida vähemalt > 5 m kaugusel kõrvalmaantee tee muldkeha alumisest servast** (vt ka pkt 5.7 Tee maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus).

**Tabel 5. Planeeringuga määratud nõuded piiretele**

<b>Piirete tüübid ja materjal</b>	hõre puitaed, hõre puitaed kivipostidega, võrkaed või keevispaneelvõrkaed. lubamatud on plank-, betoon- plekkpiirded vms
<b>Piirete lubatud kõrgus</b>	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,6 m

## **VERTIKAALPLANEERIMINE**

Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Suuremahulist maapinna kõrguste muutis planeeringualal ei kavandata. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

### 5.10. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Detailplaneeringualal lubatud rajatistevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud külalistemaja madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld kartev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Külalistemaja ja abihoonete täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus vastavalt hoone mahule, hoonet kasutavate inimeste arvule jms.

### 5.11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

#### PLANEERITUD LAHENDUSED

Planeeringu joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* on esitatud olemasolevad/säilivad ja planeeritud tehnovõrgud. Planeeritud kruntide sisse jäävatele tehnovõrkudele on detailplaneeringuga tehtud ettepanek servituudi seadmise vajadusega ala määramiseks.

Tabelis 6 on antud planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus koondtabelina.

**Tabel 6. Tehnovõrkude koondtabel**

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Planeeringu algatamise eelsed tehnovõrgud</i>	<i>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>
<i>Veetorustik</i>	104	20
<i>Isevoolne kanalisatsioonitorustik</i>	47	55
<i>Sadeveekanaliseerimisitorustik</i>	75	-
<i>Madalpinge elektrikaabel</i>	481	209
<i>Madalpinge elektrihuliin</i>	9	-
<i>Kõrgepinge elektrikaabel</i>	68	-
<i>Kõrgepinge elektrihuliin</i>	130	-
<i>Tuletõrje veevõtukohta tarnetoru</i>	16	161
<i>Sidekaabel</i>	163	-
<i>Elektriliitumiskilp</i>	2 tk	1 tk
<i>Tuletõrje veevõtukaev</i>	1 tk	1 tk

#### VEEVARUSTUS

POS 1 ja POS 2 kruntidel asuvate külalistemajade vahel säilib olemasolev salvkaev ning veetorud hooneteni. POS 3 krundi veevarustus on lahendatud krundi idapiirile planeeritud puurkaevu baasil, et võimalusel rajada suurema veetarbega külalistemaja kompleks (nt koos saunade kompleksiga). POS 4 veevarustus on lahendatud krundi läänepiirile planeeritud salvkaevu baasil.

Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus ja selle määramise kriteeriumid on sätestatud Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määruse nr 171 „Kanaliseerimisehitiste veekaitse nõuded“ §-s 7.

Vastavalt Veeseaduse §28 lg 3 puurkaevu sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab valdkonna eest vastutav minister.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 7 lõikele 1 on heitvee pinnasse immutamise puurkaevu sanitaarkaitsealal, salvkaevu hooldusalal ja selle välispiirist 50 meetri kaugusel keelatud.

**Tabel 7. Arvestuslik veetarbimine**

<i>Hoone liik</i>	<i>Arvestus</i>	<i>Kokku veetarbimine hoones</i>
<i>Külalistemaja</i>	80 liitrit inimese kohta, puhkemajas 25 kohta	80 kohta x 25 liitrit=2000 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine kokku ühe krundi kohta on maksimaalselt 2 m<sup>3</sup>/d.

### KANALISATSIOON

Olemasolevate külalistemajade juurde on välja ehitatud reoveekanaliseerimine, mis suubub omapuhastisse ehk imbsüsteemi. POS 2 krundil säilib olemasolev reoveelahendus, kus reovesi juhitakse omapuhastisse ehk imbsüsteemi. POS 1 krundil likvideeritakse olemasolev imbsüsteem, kuna see on ehitatud salvkaevule liiga lähedale ja ohustab salvkaevu. Joonisel 4 on antud imbsüsteemi uus asukoht, mis jääb salvkaevust nõutavale kaugusele. POS 3 ja POS 4 kruntide reovesi on ette nähtud samuti juhtida omapuhastisse ehk imbsüsteemi.

Omapuhasti kuja on 10 m, v.a. septik, mille kuja on 5 meetrit.

Reovee puhastamisel ja heitvee pinnasesse immutamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed ” sätestatud nõudeid.

Planeeringuala paikneb Sillaotsa II maaparandusobjektidel, mistõttu ei pruugi heitvee käitlemisel imbsüsteemide tavalahenduste kasutamine olla võimalik. Imbsüsteemide rajamisel peab tagama, et Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a. määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 lõikele 4 peab heitvee immutussügavus olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Juhul kui tavapärase imbsüsteemi lahendusega pole tagatud 1,2 m immutussügavus tuleb ehitada tõstetud ehk maapealne imbsüsteem.

### SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Kruntidel POS 1 ja POS 2 säilib olemasolev olukord, sademevesi immutatakse omal krundil. POS 1 krundil võib sadeveed juhtida ka olemasolevasse kuivendustiiki vastavalt Vabariigi

Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed ” sätestatud nõuetele.

Kruntidel POS 3 ja POS 4 suunatakse vertikaalplaneerimisega sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutatakse omal krundil. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse külalistemaja ehitusprojekti. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud. **Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.** Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele, riigitee kinnistule ega maantee kraavidesse. Planeeringuala paikneb Sillaotsa II maaparandusobjektil. Naabermaaüksuste maatulundusmaa kuivenduse toimimiseks tuleb need planeeringuala drenaažitorustikud säilitada, mis drenaaživad naaberalade maatulundusmaid. Ehitiste tsooni läbivad maaparandusehitiste kuivendusdreenid rekonstrueerida või ümber ehitada, et planeeringualale jääv maaparandussüsteem jääks toimima. Drenaaži rekonstrueerimisprojekti koostamiseks taotleda projekteerimistingimused Põllumajandusameti Tartu keskusest. Rekonstrueerimistööd tuleb teha enne planeeringu ala ehitistele ehitusloa väljastamist.

### TULETÖRJEVEE VEEVÖTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrje veevarustus on lahendatud POS 1 paikneva kuivendustiigi abil, millel on olemasolev veevõtukaev POS 1 ja POS 2 tarbeks. POS 3 ja POS 4 tarbeks on kruntide piirile planeeritud samuti veevõtukaev koos tarnetoruga. Juurdepääs veevõtukaevuni ehitatakse tugevdatud murualana, tagatud peab olema aastaringne juurdepääs ja kustutusvee kättesaadavus igal aastaajal ja igasuguste ilmastikuoludega.

Veevõtukohta mahutavus peab olema vähemalt 108 m<sup>3</sup>. Tagatud peab olema normvooluhulk 10 l/s 3h arvestusliku tulekahju kestvuse korral. Olemasoleva tiigi maksimaalne veemaht on ~460 m<sup>3</sup> ja kriitiline veemaht ~272 m<sup>3</sup>

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

### SOOJARVASTUS

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli-, tahkeküte ja päikesepaneelid. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

### ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringuala kaguosas asub kõrgepinge õhuliin, lõunaosas asub mastalajaam ning madalpinge elektrikaabel ja –õhuliin. Planeeringuala loodeosas, olemasoleva hoonestuse juures, on madalpinge elektrikaablid.



Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 239151.

Detailplaneeringuala objektide kindlustamine on võimalik olemasoleva Kuusikumäe 15/0,4kV mastalajaama baasil. Planeeringualal asuvad Elektrilevile kuuluvad 15 kV maa-alused kaabelliinid, mille kaitsevöönd on 1,0 meeter kaablist mõlemale poole; 0,4kV maa-alused kaabelliinid, mille kaitsevöönd on 1,0 meeter kaablist mõlemale poole ning 0,4kV õhuliinid, mille kaitsevöönd on 2,0 meetrit liini keskteljest. Samuti asub planeeringualal kõrgepinge õhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini kesktelge on 40 meetrit ning 15/0,4 kV mastalajaam.

POS 2 krundil asub olemasolev 3x25A võrguühendus, millest kulgevad POS 1 ja POS 2 hooneteni olemasolevad maakaabelliinid. Olemasolevasse liitumiskilpi on planeeritud toide Kuusikumäe mastalajaamast maakaabelliiniga.

POS 3 ja POS 4 kinnistute edelasuuna piirile on planeeritud 0,4kV liitumiskilp. Olemasolevalt 15/0,4kV mastalajaamalt liitumiskilpi on planeeritud maakaabelliin. Elektriõhuliini liitumiskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilpist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Olemasolevale erakruntide sisse jäävale Elektrilevi OÜ elektriõhuliinile on ette nähtud servituudialad. Elektriõhuliini kaitsevööndi alad on võrdsustatud servituudi seadmise vajadusega aladega. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus.

## SIDEVARUSTUS

Planeeringuala loodeosas, olemasoleva hoonestuse juures asuvad sidekaablid.

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

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

Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Mööda Kuusikumäe põhja-kirde suunalist krundipiiri kulgeb kuni 10 km<sup>2</sup> valgalaga eesvool SILLAOTSA II (21040900204900012E), mille veekaitsevöönd on 1 meeter, ehituskeeluvöönd 25 ja piiranguvöönd 50 meetrit. Eesvoolu ehituskeeluvööndisse on rajatud kuivendustiik/tuletõrje veevõtukoht koos tarnetoru ja veevõtukaevuga ning selleni viiv

kruusakattega tee. Planeeringulahendus näeb ette olemasoleva kruusakattega teelõigu, mis jääb eesvoolu ehituskeeluvööndisse likvideerida. Juurdepääs Päästeametile tagatakse tugevdatud murualaga. Käesoleva planeeringuga nähakse ette olemasoleva kuivendus- ja tuletõrjevee tarnetoru koos veevõtukaevuga seadustamine. Seadustatav kuivendustiik on 390 m<sup>2</sup> suuruse veepinnaga ehitis, mille sügavus on ca 1,5 m ja maht 460 m<sup>3</sup>. Olemasolev kuivendustiik rajati kinnistul liigniiskesse piirkonda, kuhu lisaks maapõues olevale veele kogunes lume- ja jääsulamisvesi.

Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 5 pkt 1 ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud **pinnavee veehaarde ehitisele** ehk kuivendustiigile ja § 38 lg 5 pkt 8 tehnoõrgule ehk tuletõrjevee tarnetorule koos veevõtukaevuga. Peale planeeringu kehtestamist on vajalik koostada kuivendustiigile ja tuletõrjevee tarnetoru koos veevõtukaevuga Ehitusseadustik järgi nõutav ehitusprojekt ja taotleda ehitus- ja kasutusluba nimetatud rajatiste seadustamiseks.

Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida krundil omal krundil kinnises kompostris. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil. Soovitatav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

### **5.13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseviisi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Vajadus puudub.

### **5.14. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Vajadus puudub.

### **5.15. Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide seadmise vajadused on ära toodu tabelis 8 lk 19.

**Tabel 8. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused**

<b>Teeniv kinnisasi/isik</b>	<b>Valitsev kinnisasi/isik</b>	<b>Servituut/kasutusvaldus</b>
<b>POS 1</b>	<i>Päästeamet</i> <i>Päästeamet</i> <i>POS 2</i>	<i>Tehnovõrgu talumise servituut – tuletõrjevee tarnetoru</i> <i>Juurdepääsu servituut – juurdepääs tuletõrje veevõtukohale</i> <i>Juurdepääsu servituut</i>
<b>POS 2</b>	<i>Elektrilevi OÜ</i> <i>Elektrilevi OÜ/POS 1</i> <i>Päästeamet</i> <i>Päästeamet</i> <i>POS 1</i>	<i>Tehnovõrgu talumise servituut – elektri maakaabelliin</i> <i>Juurdepääsu servituut – juurdepääs liinile</i>  <i>Tehnovõrgu talumise servituut – tuletõrjevee tarnetoru</i> <i>Juurdepääsu servituut – juurdepääs tuletõrje veevõtukohale</i>  <i>Juurdepääsu servituut</i>
<b>POS 3</b>	<i>Elektrilevi OÜ</i>  <i>Päästeamet</i> <i>Päästeamet</i>  <i>POS 4</i>	<i>Tehnovõrgu talumise servituut – elektriõhuliin, elektri maakaabelliin</i>  <i>Tehnovõrgu talumise servituut – tuletõrjevee tarnetoru</i> <i>Juurdepääsu servituut – juurdepääs tuletõrje veevõtukohale</i>  <i>Juurdepääsu servituut</i>
<b>POS 4</b>	<i>Elektrilevi OÜ</i>  <i>Päästeamet</i> <i>Päästeamet</i>  <i>POS 3</i>	<i>Tehnovõrgu talumise servituut – elektriõhuliin, elektri maakaabelliin</i>  <i>Tehnovõrgu talumise servituut – tuletõrjevee tarnetoru</i> <i>Juurdepääsu servituut – juurdepääs tuletõrje veevõtukohale</i>  <i>Juurdepääsu servituut</i>

**5.16. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine**

Vajadus puudub.

**5.17. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Hoone projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tuleb tagada:

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

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistuseseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale.

### **5.18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded**

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis, planeeritud servituudialadel, kõrvalmaantee tee kaitsevööndis, olemasoleva eesvoolu kalda veekaitse-, ehitus ja piiranguvööndis ning olemasoleva tiigi veekaitsevööndis.

### **5.19. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

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

### **5.20. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse valdaja poolt. Vastava krundi omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.

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

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p 2). Projekteerimise nõuded väljastab Maanteeamet.

Peale planeeringu kehtestamist on vajalik koostada kuivendustiigile ja tuletõrjevee tarnetoru koos veevõtukaevuga Ehitusseadustik järgi nõutav ehitusprojekt ja taotleda ehitus- ja kasutusluba nimetatud rajatiste seadustamiseks.

Enne ehitusluba väljastamist on vajalik viia kinnistusraamatusse sisse planeeringujärgsed servituutide kanded.

## 6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Põllumajandusamet**, Tartu keskuse juhataja Hannes Puu 22.11.2016 nr 14-18/1596-1: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt. planeeringu lisad); tingimus: Kuusikumäe katastriüksuse (79402:001:0258) kuivenduse toimimiseks peab detailplaneeringu ala ehitiste alla jääva Sillaotsa II maaparandusehitise kuivenduse (drenaaži) rekonstrueerima.
- **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, Pjotr Vorobjov 23.11.2016 nr K-PV/27: kooskõlastuse ärakiri planeeringu joonisel nr 4 (vt. Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega).
- **Elektrilevi OÜ**, Tatjana Borševitskaja 25.11.2016 nr 9781997073: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt. planeeringu lisad); tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- **Maanteeamet**, planeeringute menetlemise talituse juhataja Marten Leiten 12.12.2016 nr 15-2/16-00744/132: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt. planeeringu lisad).
- **Keskkonnaamet**, Lõuna regiooni juhataja Ena Poltimäe 12.01.2018 nr 6-2/17/14201-2: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt. planeeringu lisad); tingimus: pinnaveehaarde ehitisele viiakse läbi vastavad ehitusseadustiku toimingud ning pinnaveehaare kantakse ka keskkonnaregistrisse vastavalt keskkonnaregistri seaduse §-ile 13.