

Tellija Vello Bret

Töö nr. PR 173

Tartu maakond, Nõo vald

Luke küla

LAHKAJA DETAILPLANEERING

projektijuht Sulev Ojamaa

arhitekt Ott Ojamaa

planeerija Kristine Fenske

TARTU
2006

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus	4
1.1. Planeeringu tellija	4
1.2. Planeeringu koostaja	4
1.3. Töögrupp	4
2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasoleva krundi kohta	4
3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
4. Olemasolevad alusplaanid	4
5. Planeeringu lahendus	4
5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart	4
5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
5.5. Krundi ehitusõigus	5
5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine	6
5.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
5.9. Ehitistevahelised kujad	7
5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	8
5.10.1. Heitvete kanalisatsioon	8
5.10.2. Veevarustus	8
5.10.3. Küte	8
5.10.4. Sidevarustus	8
5.10.5. Elektrivarustus	8

5.10.6. Välisvalgustus	8
5.10.7. Sademevee kanaliseerimine	8
5.10.8. Tuletõrje veevarustus	9
5.11. Arhitektuurinõuded ehitistele	9
5.12. Jäätmekäitluse korraldamine.	10
5.13. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	10
5.14. Servituutide määramise vajadus	10
5.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused	10
5.16. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserižiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks	11
5.17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	11
5.19. Planeeringu rakendamise võimalused	11
Kooskõlastuste kokkuvõte	12

Joonised:

Leht 1 Situatsiooniskeem M1:5 000

Leht 2 Olemasolev olukord M1:2 000

Leht 3 Planeeringu põhikaart M 1:1000

Leht 4 Maakasutus ja kitsendused M 1:1000

Leht 5 Illustreeriv kaart M 1:1000

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavalitsuse korraldusega nr.355, 26. september 2005a. kinnitatud Lahkaja detailplaneeringu lähteseisukohad.

1.1. Planeeringu tellija: Vello Brett

Aadress: Aia 3, Luke küla, Nõo vald, Tartu maakond

1.2. Planeeringu koostaja: Omandi OÜ

Aadress: Näituse 27, 50409 Tartu

Reg. Nr:10288752

Tel. 07 420999

Fax. 07 384017

1.3. Töögrupp:

planeerija: Kristine Fenske

arhitekt: Ott Ojamaa

projektijuht: Sulev Ojamaa

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasoleva krundi kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa-ala osaline tootmishoone krundiks ja elamukruntideks jagamine, uutele kruntidele ehitusõiguse määramine, krundi hoonestusala piiritlemine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine ning maakasutuse sihtotstarbe muutmine.

Planeeritava ala pindala on ca 80 ha.

Andmed planeeritavate kruntide kohta:

Lahkaja kinnistu (Registriora nr. 10957, katastritunnus 52801:009:0270-0272) omanik on Vello Brett; katastriüksuse 52901:009:0271 olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa; pindala 70 ha.

Lahkaja puuviljaaed kinnistu (Registriora nr. 15227, katastritunnus 52801:009:0728) omanik on Vello Brett; olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa; pindala 9,45 ha.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Nõo valla üldplaneering (AS Entec 1998), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 19. novembri 1998 määrusega nr.15.

3.2. Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava (AS Kobras 2001).

4. Olemasolevad alusplaanid

4.1. Lahkaja puuviljaaed katastriüksuse plaan M 1:5 000 (möödistatud novembris 1998 Tartu Maakorralduse OÜ poolt; möödistamislitsents nr. 211 MA-k 13.05.1996.a.)

4.2. Lahkaja katastriüksuse plaan M 1:10 000 (möödistatud detsembris 1998 Tartu Maakorralduse OÜ poolt; möödistamislitsentsi nr 211 MA-k 13.05.1996.a.)

5. Planeeringu lahendus

5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart

5.1.1. OÜ Omandi poolt mõõdetud geodeetiline alusplaan mõõtkavas M1:500, 11.01.2006, töö nr. GEO-1693

5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

5.2.1. Asukoha kirjeldus

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas, Nõo vallas, Luke külas.

5.2.2. Kruntide kasutamise sihtotstarbed

- maatulundusmaa (M 011) – Lahkaja (52901:009:0271)
- maatulundusmaa (M 011) – Lahkaja puuviljaaed (52801:009:0728)

5.2.3. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht

- Planeeritav ala külgneb kagus ja edelas riigi omandis oleva Luke-Unipiha kõrvalmaanteega nr 22183, millel on vastavalt Teeseadusele (§13, lg2) kaitsevöönd 50m ulatuses äärmise sõiduraja teljest.

- Planeeringualast kagus kulgeb Luke-Unipiha maantee ääres ka madalpinge õhuliin, millel on vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 211 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (§2, lg1) 2m mõlemal pool liini telge.
- Vastavalt Tartu Maaparandusbüroo kirjale 21.12.2005 nr 1.1/108 asub Lahkaja kinnistul (52801:009:0271) Viinamärdi maaparandusobjekti reguleeriv võrk ja vastavalt Maaparandusseaduse §48 võib maaparandussüsteemi maa-ala siht- või kasutusotstarvet muuta maaparandusbüroo eelneva kooskõlastuse alusel.

5.2.4. Ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed.

Olemasolev hoonestus kinnistutel puudub.

5.2.5. Olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed

Juurdepäas planeeritavale alale toimub Luke-Unipiha kõrvalmaanteelt. Planeeritavatel kruntidel puuduvad elektri-, sidekommunikatsiooni-, vee- ja kanalisatsiooniühendused, krunti Lahkaja puuviljaaed (52801:009:0728) läbib olemasolev veetrass. Luke-Unipiha kõrvalmaanteega paralleelselt kulgevad Luke küla vee- ja kanalisatsioonitrassid. Lahkaja puuviljaaed krundi lõunapoolses nurgas asub Elion Ettevõtte AS-le kuuluv sidejaotuskapp. Planeeritavatele kinnistutele jäävad lähedale "Varese" ja "Tihase" 15/0,4 kV alajaamad.

5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

5.3.1. Lähikümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem

Planeeritav ala külgneb kagus ja edelas Luke-Unipiha kõrvalmaanteega nr 22183. Maantee on kahe-suunalise liiklusega ja ilma kõnniteedeta. Juurdepäas planeeritavale alale toimub Luke-Unipiha kõrvalmaantee kaudu. Olemasolevat liiklussituatsiooni kajastab joonis Leht 2 Olemasolev olukord. Planeeritavad liiklussuunad on näidatud planeeringu joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart.

5.3.2. Kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs

Planeeritavast alast edelas ja läänes asuvad kuni kahekordsed üksikelamud, lõunasse jäävad krundid tootmishoonetega, põhjas, kirdes ja loodes asuvad põllumaad.

Konkreetne ehitusjoon planeeritava ala naaberkruntidel paiknevatel hoonetel puudub.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritavale alale on kavandatud 10 krunti, milliste pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud Tabelis 1. Kruntide piiride määramisel on arvestatud olemasolevaid krundipiire ja olemasolevat kontaktvööndis väljakujunenud situatsiooni. Planeeritavate kruntide piirid on ära toodud joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart.

Detailplaneeringus on arvestatud Nõo valla ehitusmäärusega, kus moodustatava elamu krundi minimaalne lubatud pindala on 1500 m² ja krundi laius ei tohi kitsamas suunas olla alla 25 m. Antud planeeringus kavandatud elamukruntide pindalad jäävad vahemikku 1543 m² - 2307 m² ja minimaalseim krundi laius kitsamas kohas on suurem kui 25 m. Põllumajandusliku tootmishoone krundi suuruseks on 1,70 ha.

5.5. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (Tabel 1) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim ja vähim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus. Tabelis 1 on arhitektuurse nõudena esitatud ka lubatud suurim korruselisus ja lubatud katusekalde vahemik.

5.5.1. Kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbed

Planeeritavad maakasutuse sihtotstarbed on:

- väikeelamumaa (EE 0010)
- põllumajanduslike tootmishoonete maa (Ph 0031)
- transpordimaa (L 007)
- maatulundusmaa (M 011)

Maatükkide sihtotstarvete määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 24.01.1995 määrusest nr. 36, muudetud 29.04.1996 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused".

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" kohaselt on kruntidele kavandatud ehitiste kasutamise otstarbe kood ja nimetus järgmine:

- 11101 – Üksikelamu
- 12744 – Elamu majapidamisabihoone

- 12710 – Põllumajanduse (talu-), metsa-, jahi- ja kalamajandushooned

5.5.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil

Väikeelamu sihtotstarbega krundil 1 eluhoone + 1 abihoone

Põllumajandusliku tootmismaa sihtotstarbega krundil 1 hoone

5.5.3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Kruntidele kavandatavate hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on ära toodud Tabelis 1. Tabelis 1 on arhitektuurse nõudena esitatud ka hoonete väikseim lubatud ehitusalune pindala.

5.5.4. Hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus

Kruntidele kavandatavate hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus on ära toodud Tabelis 1.

Tabel 1

Planeeritava krundi pindala, krundi ehitusõigus ja lubatud katuskalle

Krundi nimetus	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete lubatud suurim/väikseim ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim/väikseim lubatud kõrgus (m), suurim lubatud korruselisus	Lubatud katusekalle (kraadides)
Pos 1	1543	100% EE	1 eluhoone + 1 abihoone	300/100	9,0/6,0 2 korrust	20-45
Pos 2	1750	100% EE	1 eluhoone + 1 abihoone	350/100	9,0/6,0 2 korrust	20-45
Pos 3	1940	100% EE	1 eluhoone + 1 abihoone	350/100	9,0/6,0 2 korrust	20-45
Pos 4	1750	100% EE	1 eluhoone + 1 abihoone	350/100	9,0/6,0 2 korrust	20-45
Pos 5	2307	100% EE	1 eluhoone + 1 abihoone	350/100	9,0/6,0 2 korrust	20-45
Pos 6	1719	100% EE	1 eluhoone + 1 abihoone	340/100	9,0/6,0 2 korrust	20-45
Pos 7	1324	100% L	-	-	-	-
Pos 8	8,22 ha	100% M	-	-	-	-
Pos 9	1,70 ha	100% Ph	1 hoone	1500/500	9,0/5,0 1 korrus	15-45
Pos 10	68,30 ha	100% M	-	-	-	-

EE – väikeelamumaa

Ph – põllumajanduslike tootmishoonete maa

L – transpordimaa

M – maatulundusmaa

5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Joonistel näidatud hoonestusala on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta ja kuju, arvestades kohustusliku ehitusjoone ja hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. On lubatud väikesemahuliste varikatuste ja rõdude rajamine ettepoole kohustuslikku ehitusjoont.

Ehitamisel tuleb hoone fassaad (arhitektuurselt liigendatud hoone esinduskülg) ehitada avaliku tee poole. Hooneid ei tohi ehitada tänavapoolsele krundipiirile mitte lähemale kui 10 m. Planeeringuga on ette nähtud kohustuslik ehitusjoon väikeelamu kruntidel juurdepääsutäna poolses küljes.

Kõrvalhoone võib paikneda vabalt planeeringus ettenähtud hoonestusalal. Kõrvalhoone suurim ehitusalune pindala võib olla kuni 60 m² ja suurim lubatud kõrgus kuni 5 m. Kõrvalhoone ehitamine ja kasutamine ei tohi takistada ega segada naabreid.

Hoonestusala on seotud krundipiiridega joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart.

5.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala on piiratud kagust ja edelast riigi omandis oleva Luke-Unipiha kõrvalmaanteega nr 22183. Maantee on kahesuunalise liiklusega ja ilma kõnniteedeta.

Planeeritud alale on olemas juurdepääs Luke-Unipiha kõrvalmaanteelt. Tulenevalt planeeringulahendusest ja kavandatavate hoonete iseloomust on planeeritud rajada eraldi juurdepääsutänav väikeelamutele, et tekiks privaatsemad krundid ja liiklus Luke-Unipiha kõrvalmaanteel oleks vähem häiritud.

Detailplaneeringus kavandatud juurdepääsutänav (Pos 7) on ette nähtud 6m laiuse sõiduteega, ühepoolse 2m laiuse kõnniteega ja kõvakattega. Teemaa laiuseks on arvestatud 12 m.

Joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart on näidatud planeeringualasse jäävate kruntidele sõidukite juurdepääsude asukohad ja parkimiskohad, parkimine toimub kruntidesiseselt. Kruntidel Pos1, Pos2, Pos3 ja Pos5 on on keelatud sõidukite väljasõit otse Luke-Unipiha kõrvalmaanteele nr 22183.

Planeeringualast kagus asuva Luke-Unipiha kõrvalmaantee äärde on planeeritud 2,5 m laiune kruusakattega kergliiklustee ja edelas asuva Luke-Unipiha kõrvalmaantee äärde on planeeritud 2,5m laiune kõvakattega kergliiklustee, mis saavad tulevikus jätkuda planeeringuala naaberaladele.

Joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart on näidatud planeeritavad orienteeruvad juurdepääsutänav maapinnakõrgused. Juurdepääsutänav ja kruntide sisesed kõrgusarvud tuleb täpsustada projekteerimise käigus arvestusega, et Luke-Unipiha kõrvalmaantee kõrgusarvud jäävad samaks ning et sademevett oleks võimalik kokku koguda. Juurdepääsutänav äärde on kavandatud ühepoolne sademeveekraav, kuhu juhitakse teelt ja planeeringualalt tulev sajuvesi.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal on olemasolev kõrghaljastus: viljapuuad, mida ümbritsevad tuulekaitsena kaherealiselt istutatud kuused. Ala kasutatakse osaliselt heinamaana.

Elamukruntidel tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 70% ulatuses, lageraiet tehakse ainult ehituste alla jäävatel aladel. Uut kõrghaljastust on soovitatav istutada lagedamatele kohtadele kinnistul, sobitades need vabalt olemasolevate puudega.

Elamukrundi pindalast tuleb haljastada vähemalt 20% ja kõrghaljastust istutada vähemalt 10%. Põllumajandusliku tootmishoone krundi pindalast tuleb haljastada vähemalt 15% ja kõrghaljastust istutada vähemalt 10%.

Maa-aladele, mis on põhijoonisel esitatud haljasala maana võib istutada erineva kasvukõrgusega haljastust tingimusel, et olemasolevatele ja planeeritud tehovõrkudele ei istutata ligemale, kui seda näevad ette normatiivaktid.

Tänav äärde on soovitatav rajada hekid kinnistute piiridesse. Hekid tuleks rajada kooskõlastatult naabritega.

Soovitatav oleks koostada koos hoonestusprojektidega ka kruntide haljastusprojektid, soovitatavalt ühelt ja samalt arhitektilt, või vähemalt konsulteerida kogu elurajoonis ühe haljastusspetsialistiga. Kõigi elamukruntide piiridel peavad olema piirded.

Nõo valla ehitusmääruse punkti 21 kohaselt võib aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud piirdeaedu ehitada:

- mööda katastriüksuse piire;
- teekatte servast minimaalselt kahe meetri kaugusele.
- eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonist.

Piirete maksimaalne kõrgus on 1,4 m. Keelatud on avausteta müüri või plekkaia rajamine. Piirded peavad olema avaustega, st et läbipaistvus piirdest peab olema vähemalt 25% selle pindalast. Piirded peavad kokku sobima hoone arhitektuuriga. Võimalikud piirde variandid on: metallvõrkpiire, avaustega puitlipaad, hekiga piiratud võrk- või lattaed. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt ehitusprojekti esitatud lahendusele.

5.9. Ehitistevahelised kujud.

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on väikeelamutel TP 3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Põllumajanduslikul tootmishooneel on detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass TP 2, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hoone. Täpne tulepüsivusaste määratakse hoonete arhitektuurse projekteerimise käigus.

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" §19 (Tule naaberehitistele leviku takistamine). Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkesektiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures: sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samas klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3.

Detailplaneeringus on arvestatud Nõo valla ehitusmääruse 18 punktiga, kus krundi piirile ei tohi püstitada hooneid lähemale kui viis meetrit ja kahe elamu vaheline miinimumkaugus ei tohi olla väiksem kui 10 meetrit.

Juhul, kui projekteeritavatele hoonetele tulenevad kehtivatest tuleohutusnõuetest kõrgemad nõuded, kui on esitatud käesolevas planeeringus, siis tuleb järgida kõrgemaid tuleohutusnõudeid.

Kujud on näidatud hoonestusala sidumisel krundipiiridega joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart.

5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

5.10.1. Heitvete kanalisatsioon

Olemasolev olukord.

Planeeritavatel kruntidel puudub ühendus Luke küla ühisvoolse kanalisatsioonitorustikuga.

Planeeritud lahendus

Planeeritavatele väikeelamu kruntidele on ette nähtud kohustuslik liitumine Luke küla ühisvoolsesse kanalisatsioonitorustikku. Põllumajandusliku tootmishoone krundile on ette nähtud liitumine Lahkaja talu lokaalsesse kanalisatsioonivõrku. Reoveekanalisatsiooni projekteerimisel tuleb taotleda tehnilised tingimused veevarustust ja kanalisatsiooni haldavalt ettevõttelt.

5.10.2. Veevarustus

Olemasolev olukord.

Planeeritavatel kruntidel puudub ühendus Luke külas asuva veetorustikuga.

Planeeritud lahendus.

Kõigil planeeritavatel kruntidel on ette nähtud kohustuslik liitumine Luke küla ühisveevõrguga. Veetorustiku projekteerimisel tuleb taotleda tehnilised tingimused veevarustust ja kanalisatsiooni haldavalt ettevõttelt.

5.10.3. Küte

Olemasolev olukord.

Planeeritaval alal puudub kaugküttevõrgustik.

Planeeritud lahendus

Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud lokaalküte. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

5.10.4. Sidevarustus

Olemasolev olukord.

Planeeritavatel kruntidel puudub ühendus telekommunikatsioonivõrku.

Planeeritud lahendus.

Planeeritavatele väikeelamukruntidele on ette nähtud kõigile telekommunikatsiooniühendus Luke ATJ-ist. Põllumajandusliku tootmishoone krundil on sidevarustus ette nähtud mobiilsidevõrgu kaudu. Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused telekommunikatsiooni haldavalt ettevõttelt.

5.10.5. Elektrivarustus

Olemasolev olukord.

Planeeritaval alal puudub ühendus madalpingevõrku.

Planeeritud lahendus.

Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud elektrivarustus "Tihase" ja "Varese" 15/0,4 kV jaotusalaajaamast 0,4 kV elektriõhuliiniga kuni juurdepääsuteeni, sealt edasi maakaabliga. Kinnistute piiridele on planeeritud liitumiskilbid. Liitumiskilpidest objektideni viiakse elektritoide maakaabliga. Elektrivõrgu projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku haldavalt ettevõttelt.

5.10.6. Välisvalgustus

Olemasolev olukord.

Planeeritaval alal välisvalgustus puudub.

Planeeritud lahendus.

Planeeritavale alale on ette nähtud välisvalgustus, valgustite paiknemise asukohad on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart. Välisvalgustuse projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku haldavalt ettevõttelt.

5.10.7. Sademevee kanaliseerimine

Olemasolev olukord.

Planeeritaval alal asuvad Luke-Unipiha kõrvalmaantee ääres sademeveekraavid mõlemal pool teed.

Planeeritud lahendus.

Planeeritaval alal on kavandatud sademevesi juhtida planeeritava juurdepääsutänavaga ääres kulgevasse sademeveekraavi ja sealt omakorda Luke-Unipiha kõrvalmaantee ääres asuvasse sademeveekraavidesse.

5.10.8. Tuletõrje veevarustus

Planeeritavast alast edelas asuvad 150m kaugusel läbivoolava veega tiigid, kust on kavandatud tulekustutusveega varustamine. Tuletõrje veevõtukoht on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart.

Tabel 2

Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Planeeringu algatamise eelne olukord	Planeeringuga kavandatud tehnovõrkude vajadus
Sidekanalisatsioon	puudub	220 m
Kanalisatsioon	puudub	390 m
Vesi	puudub	340 m
Elekter	puudub	270 m maakaabel, ca 800m õhuliini alajaamani
Välisvalgustus	puudub	120 m maakaabel
Sademeveekanalisatsioon	puudub	100 m sademevee kraave, 4 truupi

Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

5.11. Arhitektuurinõuded ehitistele

- Lubatud korruselisus:
väikeelamutel kuni kaks korrust
põllumajanduslikul tootmishoonel üks korrus
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" kohaselt on planeeritavale alale kavandatud ehitiste kasutamise otstarbe kood ja nimetus järgmine:
11101 – Üksikelamu
12744 – Elamu majapidamisabihoone
12710 – Põllumajanduse (talu-), metsa-, jahi- ja kalamajandushooned
- Lubatud katusekalde: väikeelamutel 20-45°, katuse harjajoon projekteerida paralleelselt planeeritava juurdepääsutänavaga, põllumajanduslikul tootmishoonel 15-45°, katuse harjajoon projekteerida risti Luke-Unipiha kõrvalmaanteega nr 22183. Elamute projekteerimisel kõrvuti püstitatavate hoonete puhul on keelatud kasutada suuri katusekalde erinevusi.
- Lubatud välisviimistlusmaterjalid:
välisviimistlusmaterjali(de)na võib kasutada väikeelamutel, kas puitmaterjale, kivimaterjale, krohvi või kombineeritult puit-, krohv- ja kivimaterjale. Elamute fassaadilahendustes pole lubatud kasutada imiteerivaid materjale, plekki ja plastmassi.
- Keelatud on eelpool nimetatud välisviimistlusmaterjali(de)ta katmata palkmajade ehitus.
- Akende projekteerimisel ja paigaldamisel puithoonetele eelistada täispuidust aknaid.
- Kõrvalhoone ehituses peab kasutama elamuga sobivaid materjale ning elamu ja kõrvalhoone peavad olema ühtses stiilis.
- Põllumajanduslikul tootmishoonel võib välisviimistlusmaterjalina kasutada puitmaterjale, kivimaterjale, betooni, fassaadiplekki või neid kombineerituna.
- Kohustuslikud ehitusjooned on määratud väikeelamute juurdepääsutee poolsetele külgedele ja on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart.
- Planeeritud kruntide maapind tõstmist ei vaja. Keldrikorrukseta hoonete ± 0.00 võiks olla olemasolevast maapinnast 30 ... 50 cm kõrgem. Täpne ± 0.00 määratakse hoonete arhitektuurse projekteerimisega.
- Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab:

- 1) olema teostuselt heatasemeline;
- 2) sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;
- 3) mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

5.12. Jäätmekäitluse korraldamine

Planeeritavatele väikeelamukruntidele on ette nähtud paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Soovitatav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

Kinnistu valdaja tagab krundil tekkivate jäätmete kogumise krundil paiknevasse prügikonteinerisse, mille asukoht on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart. Prügi äraveo korraldab krundi igakordne omanik jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

Põllumajandusliku tootmishoone krundi jäätmete kogumine tuleb lahendada hoone arhitektuurse projekteerimise käigus, järgides kehtivat seadusandlust ning keskkonnaohutust.

5.13. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritavale alale ei kavandata sellises ulatuses ehitisi ja põllumajanduslikku tootmist, mis tooks kaasa olulise keskkonnamõju (vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele (§6, lg27)).Vajadus keskkonnamõju hindamise üle antud planeeringus puudub.

5.14. Servituutide määramise vajadus

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõiguse rakendamisseaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal on krunte läbivatele planeeritud tehnovõrkudele ette nähtud isiklik kasutusõigus ja krundil Lahkaja puuviljaaed kulgevale kõnniteele jalgteeservituut (Tabel 3). Tehnovõrkudele seatud isiklik kasutusõigus ja jalgteeservituut on ära näidatud joonisel Leht 4 Maakasutus ja kitsendused.

Tabel 3 Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos1 Pos7 Luke-Unipiha kõrvalmaantee nr 22183	Isiklik kasutusõigus	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat telekommunikatsiooniliini.
Pos7 Luke-Unipiha kõrvalmaantee nr 22183	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektri madalpingeliini.
Pos7 Aia tn7 (52801:009:0018); Lahkaja puuviljaaed (52801:009:0728); Luke-Unipiha kõrvalmaantee nr 22183	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veeliini.
Pos7 Lahkaja(52801:009:0270); Luke-Unipiha kõrvalmaantee nr 22183	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat reoveeliini.
Lahkaja puuviljaaed (52801:009:0728)	Jalgteeservituut	Pos1, Pos2, Pos3, Pos4, Pos5, Pos6	Jalgteeservituut annab õiguse kasutada läbi kinnisasja kulgevat kõnniteed

5.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeritavatele elamukruntidele juurdepääsutee Pos7 avalikku kasutusse lähtudes kehtivast seadusandlusest (Asjaõigusseadus §155, Teeseadus §4). Avalikus kasutuses olevad teed on näidatud Tabelis 4.

Vastavalt Tartu Maaparandusbüroo kirjale 21.12.2005 nr 1.1/108 asub Lahkaja kinnistul (52801:009:0271) Viinamärdi maaparandusobjekti reguleeriv võrk ja vastavalt Maaparandusseaduse §48 võib maaparandussüsteemi maa-ala siht- või kasutusotstarvet muuta maaparandusbüroo eelneva kooskõlastuse alusel.

Lahkaja kinnistul (52801:009:0271) asuv maaparandussüsteem peab jääma toimima.

Maaparandussüsteemi maa-alale kavandatava ehitise ja rajatise ehitusprojekt ning ühiseesvoolu reguleerimise või ühiseesvoolu kaitselõigu veetaseme reguleerimise kavatsus kooskõlastada maaparandusbürooga vastavalt Maaparandusseadusele (§ 47, lg 1).

Tabel 4 Kinnistute ja nende osade kasutamine avalikul otstarbel

Kinnistu	Kitsendus	Kitsenduse sisu
Pos 7	Avalik kasutus	Avalikult kasutatav juurdepääsutee

5.16. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserižiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks

Planeeritav ala külgneb kagus ja edelas riigi omandis oleva Luke-Unipiha kõrvalmaanteega nr 22183, millel on vastavalt Teeseadusele (§13, lg2) kaitsevöönd 50m ulatuses äärmise sõiduraja teljest.

Vastavalt Teeseadusele (§36,lg1) võib detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ehitada hooneid teekaitsevööndisse juhul kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse detailplaneeringuga.

Planeeringuga tehakse ettepanek lubada hoonete rajamine teemaa piirist 10 m kaugusele, kuna antud teelõiku saab käsitleda külatänavana ning Teeseaduse (§13 lg5) alusel on tänava kaitsevööndi laius teemaa piirist kuni 10m.

5.17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine
- piirete läbipaistvus ja kõrgus, mis võimaldab üle piirde vaadata
- korrashoid
- hoonetevaheline nähtavus, jälgitavus ja valgustatus
- autode parkimine vahetult hoone juures
- lukustatavad sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukSED, aknad, lukud, klaasid
- atraktiivsed materjalid, värvid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine
- üldkasutatavate alade korrashoid

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

5.19. Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Tänavate, koos kõige tänavaruumi kuuluvaga, väljaehitamise kohustus on arendajal, juhul kui arendaja ja kohalik omavalitsus ei lepi kokku teisiti. Krundile juurdepääsu ja krundi piiridesse jäävate parkla, haljastuse, tarade jms välja ehitamise kohustus on krundi hoonestajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

30.05.2006.a.

/ / Kristine Fenske, planeerija

**LAHKAJA DETAILPLANEERING.
KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE**

JRK. NR.	KOOS- KÕLASTAV INSTANTS	KOOS- KÕLASTUSE KUUPÄEV	KOOS- KÕLASTAJA AMET	KOOS- KÕLASTAJA NIMI	MÄRKUSED	KOOS- KÕLASTUSE ASUKOHT
1	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	30.05.2006 nr 327	juhtivspetsialist	Enn Kitsnik	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt	Leht 3 Planeeringu põhikaart
2	Elion Ettevõtted AS	26.05.2006	Sideliiniinsener grupijuht	Jaak Ulmas	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Leht 3 Planeeringu põhikaart
3	Maanteeamet Tartu Teedevalitsus	25.05.2006	Juhataja asetäitja	Jüri Tomson	Arendajal lasub kohustus tagada planeeringualal normmüratase med	Lisade kaust lk.20
4	Tartu Maaparandus- büroo	29.05.2006	juhataja	Hannes Puu	Tagada naaberkinnis- asjadel paikneva maaparandus- süsteemi toimimine	Lisade kaust lk. 21-22
5	Nõo Veevärk OÜ	06.2006	juhataja	Enn Juppits		Lisade kaust lk.23
6	Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehniline Büroo	26.05.2006 nr 2-453	peainspektor	Pjotr Vorobjov	-	Leht 3 Planeeringu põhikaart

30.05.2006.a.

/

/ Kristine Fenske