



Töö number: DP-002-07
Asukoht: Tartu maakond, Nõo vald, Vissi küla

MÄETARE KINNISTU DETAILPLANEERING

Tellija: Nõo Vallavalitsus

Planeeringu algatamise ettepaneku tegija:

/Rein-Mihhail Bleive/

Koostaja: OÜ WeW

Juhataja:

Planeerija:

/Jaan Vään/

/Ursula Noor/

Oü WeW kontor:
reg.nr.10213694
Mõisavahe 10-9
Tartu 50707

Ropkamõisa 10
Tartu
50113

Tel: 7303636
Faks: 7303635
e-mail: info@wew.ee
a/a:221011352270 Hansapank

TARTU 2007

SISUKORD

| | |
|--|----|
| Seletuskiri | 3 |
| 1. Sissejuhatus..... | 3 |
| 2. Detailplaneeringu lähtedokumendid..... | 4 |
| 3. Detailplaneeringu ettepanek..... | 5 |
| 3.1. Planeeringuala kontaktvööndi iseloomustus..... | 5 |
| 3.2. Olemasolev olukord..... | 5 |
| 3.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine..... | 7 |
| 3.4. Maakasutuse bilanss..... | 8 |
| 3.5. Krundi ehitusõigus..... | 9 |
| 3.6. Krundi hoonestusala piiritlemine..... | 9 |
| 3.7. Arhitektuurinõuded ehitistele..... | 10 |
| 3.8. Tänavate ja teede maa-alad. Liikluskorraldus..... | 10 |
| 3.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted..... | 10 |
| 3.10. Keskkonnakaitse abinõud..... | 11 |
| 3.11. Jäätmekäitlus..... | 11 |
| 3.12. Tehnovõrgud..... | 11 |
| 3.12.1. Veevarustus. Tuletõrje veevarustus..... | 11 |
| 3.12.2. Kanalisatsioon. Sadevesi..... | 12 |
| 3.12.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus..... | 12 |
| 3.12.4. Sidevarustus..... | 13 |
| 3.12.5. Gaasivarustus..... | 13 |
| 3.12.6. Soojavarustus..... | 13 |
| 3.13. Kujade ja servituudi vajaduse määramine..... | 13 |
| 3.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded..... | 14 |
| 3.15. Planeeringu rakendumine..... | 14 |
| 4. Kooskõlastuste kokkuvõte..... | 15 |
| Graafiline materjal | 16 |
| Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:5000..... | 17 |
| Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:1000..... | 18 |
| Joonis 3. Krundijaotus M 1:2000..... | 19 |
| Joonis 4. Põhijoonis M 1:1000..... | 20 |
| Joonis 5. Tehnovõrgud M 1:1000..... | 21 |
| Joonis 6. Illustreeriv joonis M 1:1000..... | 22 |

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Nõo Vallavalitsus. Planeering hõlmab Nõo vallas, Vissi külas järgmist kinnistut:

- MÄETARE (reg nr. 1637304/16373 , katastritunnus 52801:005:0082) – pindala 7,5 ha, 100% maatulundusmaa (vt lisad 4-6);

MÄETARE kinnistu omanikuks on Rein-Mihhail Bleive.

Planeeringu algatamise ettepaneku tegija andmed:

- Rein-Mihhail Bleive
- Mäetare
- Nõo vald, Vissi küla
- 61621 Tartumaa
- Tel: 56620565

Planeeringu koostaja andmed:

- OÜ WeW
- Mõisavahe 10-9
- 50707 Tartu
- Reg nr: 10213694
- Tel: 7303636
- Faks: 7303635
- e-mail: wew@kodu.ee

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on:

- MÄETARE kinnistu kruntideks jaotamine ja maakasutuse sihtotstarbe muutmine;
- kruntide ehitusõiguse määramine ja hoonestusalade piiritlemine;
- tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine;
- tehnoõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavolikogu 23. novembri 2006. a. otsus nr 91 (vt lisa 1) ja Nõo Vallavalitsuse 4. detsembri 2006. a. korraldusega nr 373 (vt lisa 2) kinnitatud detailplaneeringu lähteseisukohad (vt lisa 3).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Tartu maakonnaplaneering,
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”,
- Nõo valla üldplaneering (kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29.06.2006 määrusega nr 15),
- Nõo valla ehitusmäärus (kehtestatud Nõo Vallavolikogu 26.06.2003 määrusega nr 15),
- Nõo valla heakorra eeskiri (Nõo Vallavolikogu 15.06.2000 määrus nr 15),
- Nõo valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava (14.04.2003),
- Nõo valla jäätmehoolduseeskiri (Nõo Vallavolikogu 15.03.2007 määrus nr 28),
- Elva linna üldplaneering (kehtestati Elva linnavolikogu 28.11.2005 otsusega nr 67),
- Elva linnas Tartu mnt 35 endise Üla-Kulbimäe talu maade ja sellega piirneva ala detailplaneering (august 2001),
- Kingu, Vahe ja Lohu detailplaneering (koostamisel).

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Mäetare kinnistu geodeetiline alusplaan M 1:1000; mis on koostatud OÜ WeW poolt (tegutsemislitsentsid 14 MA-k 03.09.1997-tähtajatu, 103 MA kehtiv kuni 13.12.2009 ja EE-9631). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST süsteemis ja kõrgused Balti süsteemis.

3. Detailplaneeringu ettepanek

3.1. Planeeringuala kontaktvööndi iseloomustus

Planeeritav ala asub Nõo valla lääneosas, Elva linna põhjapiiril, Vapramäe-Elva-Kalme kõrvalmaanteest nr 22152 (katastritunnus 52801:004:0175) ca 200 meetrit lõuna pool (vt joonis 1 ja lisa 4).

Olemasolevaid juurdepääse planeeringualale on kaks – mõlemad Vapramäe-Elva-Kalme maanteelt kruusateid pidi.

Lähim bussipeatus asub planeeritava ala piirist 300-400 meetri kaugusel, Vapramäe-Elva-Kalme maanteel.

Planeeringuala võib tinglikult jagada kaheks suuremaks osaks, põhjapoolseks ja lõunapoolseks osaks. Osasid ühendab omavahel kruuskattega sõidutee, mis kuulub ka kinnistu koosseisu. Lõunapoolsele osale (mida tervenisti katab mets) ei ole geodeetilist alusplaani koostatud kuna sellele osale ei määrata ehitusõigust.

Planeeringuala ümbritsevate alade olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed on maatulundusmaa, elamumaa, väikeelamumaa ja tootmishoonete maa. Peamised perspektiivsed maakasutuse otstarbed on Nõo valla üldplaneeringu kohaselt elamumaa (vt lisa 8) ning Elva linna üldplaneeringu kohaselt pere- ja ridaelamute maa (vt lisa 11).

Olemasolev tiheasustusala (enamuses suvilad) piirab põhjapoolset planeeringuala osa nii lõuna kui ida poolt. Planeeringuala ümbritsevad elamukrundid on pindalalt keskmiselt 1000-1300 m² suurused. Veel ümbritsevad planeeringuala mitmed suuremad maatulundusmaa krundid ning tootmishoonete maa krunt.

Lähim puhkeväärtusega metsaala on Pirnaku mets, mis jääb planeeringualast lõunasse, Nõo valla ja Elva linna piiri peale. Osaliselt ulatub see mets ka Mäetare kinnistu piiridesse (planeeringuala lõunapoolne osa, kuhu ehitusõigust ei määrata).

Ehitusala määramisel planeeritaval alal arvestatakse valla ehitusmääruses sätestatuga (vähemalt 5 meetrit naaberkrundi piirist).

3.2. Olemasolev olukord

Planeeringuala pindala on 7,5 ha ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa. Olemasolevat olukorda kajastab joonis 2.

Planeeritava ala põhjaosa (millele osaliselt määratakse ehitusõigus) piirneb:

- põhjast – Kingu katastriüksuse (katastritunnus 52801:005:0067), Mardi katastriüksuse (katastritunnus 52801:005:0060), Väike-Pirnaku katastriüksuste (katastritunnused 52801:005:0097 ja 52801:005:0096) ja Pirnaku tee 0,21-0,43 km katastriüksusega (katastritunnus 52801:005:0098);
- idast – Vana-Pirnaku katastriüksuse (katastritunnus 52801:005:0059), Pirnaku 5 katastriüksuse (katastritunnus 52801:005:0053) ja Pirnaku 6a katastriüksusega (katastritunnus 52801:005:0019);
- lõunast – Karlimäe katastriüksuse (katastritunnus 52801:005:0084), A/ü Reede üldmaa katastriüksuse (katastritunnus 52801:005:0052) ja Ühistu "Reede" krunt nr 7 katastriüksusega (katastritunnus 52801:005:0001);

- läänest – Tartu mnt 39b katastriüksuse (katastritunnus 17003:003:0028), Tartu mnt 37e katastriüksuse (katastritunnus 17003:003:0146) ja Vestika tänavalõik 3 katastriüksusega (katastritunnus 17003:003:0135).

Maastikuliselt asub planeeringuala Kagu-Eesti lavamaal. Muldadest esineb planeeringualal nõrkade liigniiskuse tunnustega kakkjaid leetunud muldasid, nõrgalt (ajutiselt) liigniiskeid gleistunud kakkjaid leetunud muldasid ning nõrgalt leetunud muldasid.

Nõo valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava järgi võib valla jagada põhja- ja lõunaosaks (mõtteline joon kulgeb Luke küla keskusest lõuna poolt). Valla lõunaosas on pinnakatte paksus suurem ja põhjavesi keskmiselt või hästi kaitstud. Valla põhjaosas on pinnakatte paksus väiksem ja põhjavesi nõrgalt kaitstud või kaitsmata. Käesoleva planeeringuga hõlmatav ala jääb selle jaotuse kohaselt enam-vähem keskele, mõttelise joone lähedale.

Planeeritavat ala läbib olemasolev kruuskattega sõidutee. Planeeringuala idaosas teiselpool sõiduteed on olemasolev eluhoone ja õueala, kus kasvab suuri okas- ja lehtpuid (vt foto 1).

Planeeringuala lõunapoolset osa katab enamuses okasmets (lõunaservas ka lehtmets) (vt foto 2). Planeeringuala põhjapoolses osas esineb laiguti lehtpuugruppe ja lehtpuuvõsa, leidub ka üksikuid väiksemaid okaspuid (vt fotod 3 ja 4).



Foto 1. Vaade Mäetare kinnistu olemasolevale eluhoonele ja kõrghaljastusele (foto U. Noor).



Foto 2. Planeeringuala lõunaosas paiknev okasmets (foto U. Noor).



Foto 3 ja 4. Vaated planeeringuala põhjapoolsele osale (foto U. Noor).

Planeeringuala reljeef on ebatasane. Planeeringuala põhjaosa jääb kõrgusmärkide 67.23-62.00 m vahele.

Alal on ka olemasolev puurkaev (olemasoleva eluhoone lähedal), mis on rajatud küll vaid ühe kinnisasja teenindamiseks.

Detailplaneeringu ala idaosa läbib madalpinge õhuliin, mis kulgeb kruusateega paralleelselt (vt foto 5). Õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 2 meetrit.

Rohkem olemasolevaid tehnovõrke planeeringualale ei ulatu.



Foto 5. Madalpingeliin planeeringualal (foto U. Noor).

3.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kruntide jaotust kajastab krundijaotuse joonis (vt joonis 3) ja tabel 1.

Tabel 1. Kruntide jaotus

| Olemasolev | Planeeritud krunt |
|--|-------------------|
| Mäetare (katastritunnus 52801:005:0082) | Pos 1 |
| | Pos 2 |
| | Pos 3 |
| | Pos 4 |
| | Pos 5 |
| | Pos 6 |
| | Pos 7 |
| | Pos 8 |
| | Pos 9 |
| | Pos 10 |
| | Pos 11 |

Antud detailplaneeringuga arendatakse välja neli uut elamukrunti (Pos 1-Pos 4), koos nendega ka elamukruntide teenindavad transpordimaa ja toomismaa krundid (Pos 5-Pos 7). Suur osa praegusest Mäetare kinnistust (Pos 8) jääb üheks maatulundusmaa krundiks. Kui tulevikus soovitakse arendada ka viimatimainitud krunti (Pos 8), siis tuleb selleks koostada eraldi detailplaneering.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks uute kinnistute moodustamisele ja ehitiste projekteerimistingimustele.

3.4. Maakasutuse bilanss

Kruntide maakasutuse sihtotstarbeid kajastab tabel 2.

Tabel 2. Maakasutuse bilanss

| Planeeritud krundi positsiooni number/aadressi ettepanek | Planeeringu eelne pindala, m² | Planeeringu järgne pindala, m² | Planeeringu eelne maakasutus | Planeeringu järgne maakasutus |
|---|---|--|---|--|
| Pos 1 | - | 2080 | - | EE 100% |
| Pos 2 | - | 2023 | - | EE 100% |
| Pos 3 | - | 2117 | - | EE 100% |
| Pos 4 | - | 2024 | - | EE 100% |
| Pos 5 | - | 38 | - | T 100% |
| Pos 6 | - | 1377 | - | L 100% |
| Pos 7 | - | 33 | - | T 100% |
| Pos 8 | - | 34290 | - | M 100% |
| Pos 9/Mäetare | 17677 | 2495 | M | EE 100% |
| Pos 10 | - | 2679 | - | L 100% |
| Pos 11 | - | 25859 | - | M 100% |

EE-väikeelamumaa

M-maatulundusmaa

L-transpordimaa

T-tootmismaa

3.5. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigust kajastab tabel 3. Ehitusõiguse tabel on antud ka põhijoonisel (vt joonis 4).

Tabel 3. Kruntide ehitusõigus

| Krundi pos nr | Krundi pindala m ² | Suurim/vähim lubatud ehitusalune pindala, m ² | Suurim lubatud hoonete arv krundil | Korru-selisuus | Suurim/vähim lubatud hoone kõrgus maapinnast, m | Min tulepüsi-vusklass | Katuse-kalle |
|-------------------|-------------------------------|--|------------------------------------|----------------|---|-----------------------|----------------------|
| Pos 1 | 2080 | 300/200 | 2 | 1-2 | 9/6 | TP3 | 25°-45° |
| Pos 2 | 2023 | 300/200 | 2 | 1-2 | 9/6 | TP3 | 25°-45° |
| Pos 3 | 2117 | 300/200 | 2 | 1-2 | 9/6 | TP3 | 25°-45° |
| Pos 4 | 2024 | 300/200 | 2 | 1-2 | 9/6 | TP3 | 25°-45° |
| Pos 5 | 38 | - | - | - | - | - | - |
| Pos 6 | 1377 | - | - | - | - | - | - |
| Pos 7 | 33 | lahendada projektiga | 1 | 1 | lahendada projektiga | lahendada projektiga | lahendada projektiga |
| Pos 8 | 34290 | - | - | - | - | - | - |
| Pos 9/ Mäetare | 2495 | ol.ol. | ol.ol. | ol.ol. | ol.ol. | ol.ol. | ol.ol. |
| Pos 10 | 2679 | - | - | - | - | - | - |
| Pos 11 | 25859 | - | - | - | - | - | - |

Hoonestus võib olla 1 kuni 2 korruseline (katusekorrus), lubatud ehitiste arv krundil kuni 2 (elamu ja abihoone). Kruntidele on lubatud ehitada ühepereelamuid.

3.6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala on piiritletud krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega määratud kavandatavat hoonestust. Väljapoole hoonestusala on hoonete rajamine keelatud.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Hoonestusalade sidumine krundi piiridega on toodud põhijoonisel.

Hoonestusalade paigutamisel on arvestatud minimaalsete tuleohutuskujadega ja Nõo valla ehitismääruses toodud nõudega jätta ehitise minimaalseks kauguseks krundi piirist viis meetrit.

Kohustuslik ehitusjoon on 10 meetrit krundi tänavapoolsest piirist. Nii moodustuvad krundi tänavapoolsest piirist ühekaugusel paiknevad ühtsed hoonestusread. Kohustuslik ehitusjoon on kantud põhijoonisele (vt joonis 4).

3.7. Arhitektuurinõuded ehitistele

- Lubatud katusetüübiks on viilkatus. Keelatud on ehitada lamekatusega hooneid. Katusekalle 25–45°, katusekatte materjal ja värv vaba. Elamute harjajoone suund on tähistatud põhijoonisel (vt joonis 4), harja kõrgus maapinnast kuni 9 meetrit.
- Hoone välisseinte viimistlusmaterjalina on keelatud kasutada plekk- ja plastikmaterjale. Soovitatav kasutada naturaalseid materjale – kivivoodrit, krohvi, puitu.
- Ilma välisvoodrita palkhoonete püstitamise ei ole lubatud.
- Kruntide piirded kuni 1,6 m kõrgused. Tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvad. Külgmiste piiretena kasutada võrktara. Lubatud kasutada täiendavalt põetavat hekki kõrgusega kuni 1,6 m.
- Parkimine lahendada krundi siseselt. Parkimiskohtade asukoht täpsustada hoone projektiga.
- Ehitusjoonest on lubatud üle minna kuni 2,0 m üksikute hoone osadega (garaaž, tuulekoda, trepikoda vm.)
- Vastavalt valla üldplaneeringule hoone fassaad (arhitektuurselt liigendatud hoone esinduskülg) ehitada avaliku tee poole. Hoonestusala piirnemisel tänavaga mitmest küljest tuleb fassaadid ehitada kõigile seda nõudvatele külgedele.

3.8. Tänavate ja teede maa-alad. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringuala lääneküljelt on lahendatud Elva linna territooriumil asuvalt Tartu mnt 37e maaüksusele kuuluvalt eratee lõigult. Eratee kasutamiseks seada juurdepääsuservituut Pos 1 – Pos 4 krundiomanike kasuks ja sõlmida servituudileping. Käesoleva planeeringuga planeeritakse Mäetare maaüksusele kuuluv eratee avalikult kasutatavaks teeks. Tee kaitsevööndiks määratakse 20 m sõiduraja teljest. Olemasoleva eratee avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub vastavalt Teeseaduses sätestatud korrale.

Uue tänava sihtotstarve on transpordimaa. Uut tänavamaad on planeeritud kokku ca 140 meetri ulatuses. Tänav on planeeritud A/ü Reede üldmaa tänavakrundini, et ei tekiks tupiktänavat. Tänavakoridori laiuseks on planeeritud 10 meetrit. Tänav planeerimisel on arvestatud, et seda hakkavad lisaks sõiduautodele kasutama ka suuremad autod (päästeteenistus, prügiauto jne). Lähtuvalt Eesti standardist „Linnatänavad“ (EVS 843:2003) on kahe-suunalise liikluse vähim ruumivajadus ristprofiilis veoauto ja sõiduauto puhul normaalkiirusel (50 km/h) 5,60 meetrit. Kõrgema liiklusohutuse tagamiseks on sõidutee osa planeeritud 6 m laiuse ning asfaltkattega. Jalakäijate liiklemiseks on ühele poole sõiduteed ette nähtud 2 m laiune kõnnitee, mis katta sõelmete või asfaltiga. Teisele poole sõiduteed nähakse ette 2 m laiune haljasalariba. Planeeritud tänava põik- ja pikikalded lahendatakse teeprojektiga, avalikku kasutusse määramine toimub Teeseaduses sätestatud korra järgi. Teekoridori lõige on antud tehnoorkude joonisel (vt joonis 5).

3.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Teekoridori haljasalaribad haljastada madalate põõsaste ja muruga.

Uute elamukruntide haljastusprojektid koostada koos hoone ehitusprojektidega. Vastavalt Nõo valla üldplaneeringus sätestatule tuleb vähemalt 10% uue elamukrundi pindalast täis istutada kõrghaljastust. Olemasolev kõrghaljastus tuleb elamukrundil säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 70 % ulatuses.

Vastavalt Nõo valla heakorra eeskirjas sätestatule maaüksuse valdaja ja/või kasutaja:

- peab korras hoidma maaüksuse, sellel asuvad teed, teeääred ja kraavid;
- on kohustatud korras hoidma maaüksusega külgneva puhastusala, mis tänava ääres ulatub krundi või ehitise piirist selle laiuselt sõidutee servani;
- peab õigeaegselt niitma muru ja rohu, pügama hekke, kärpima oksid, mis kasvavad side- või elektriliinide kaitsevööndis või varjavad liiklusmärke;
- paigaldama küttepuid, ehitusmaterjali jms ainult oma krundile;
- korras hoidma hoone fassaadi ja sinna juurde kuuluvad elemendid.

3.10. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritaval alal ei asu ega ole planeeritud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi.

Keskkonna säilitamise kohustusest lähtuvalt ei väljastata planeeritavatele kruntidele hoonete ehitamiseks ehituslubasid enne, kui krundi piirini on välja ehitatud uued tänavad.

3.11. Jäätmekäitlus

Jäätmemajandus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadustele.

Jäätmete kogumisvahendina kasutada kaanega suletud jäätmekonteinereid. Konteiner paigaldada omal krundil.

Vastavalt Nõo valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatule:

- jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti;
- mahutid peavad olema terved ja puhtad, neid tuleb regulaarselt hooldada. Mahutite korrashoiu ja puhtuse eest vastutab nende omanik või rentnik, kui jäätmekäitlusleping ei sätesta teisiti;
- ligipääsuteed mahutitele peavad olema piisava kandevõimega ja tasased. Need peavad võimaldama mahutite hõlpsat teisaldamist käsitsi;
- mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Kinnistute valdajatel lasub kohustus organiseerida jäätmete regulaarne äravedu. Jäätmed anda vastava lepingu alusel jäätmekäitlemisettevõttele. Konteinerite asukohad määratakse igale krundile eraldi vastavalt konkreetsele ehitusprojektile.

Ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.12. Tehnovõrgud

3.12.1. Veevarustus. Tuletõrje veevarustus

Pos 9 krundil on olemasolev puurkaev, mis ehitatud vaid ühe kinnisasja vajaduseks. See jääb ka edaspidi veega varustama vaid krundil Pos 9 asuvat elamut.

Nelja uue väikeelamumaa krundi planeeritav veevajadus kokku on 2,3 m³/d. Nende varustamine veega on planeeritud Tartu mnt 35 endise Üla-Kulbimäe talu maade ja sellega piirneva ala detailplaneeringuga planeeritud puurkaevu, mis asub planeeringuala piirist ca 200 m kaugusel lääne pool, baasil. Puurkaevust kruntide ühenduskohtadeni on veetoru

planeeritud 63 mm läbimõõduga. Kruntide veeühenduse torud on planeeritud 32 mm läbimõõduga. Krundi piirile paigaldatavate maakraanide asukohad täpsustatakse veevarustuse projektiga.

Kuni puurkaevuga liitumiseni on lubatud kasutada lokaalseid lahendusi (salvkaevud). Vastavalt keskkonnaministri 16.12.1996 määruses nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine“ sätestatule peab kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, prügikastid, kanaliseerimata saunad jms) suhtes põhjaveevoolu suunas ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m). Puurkaevu valmides on vaja saavutada puurkaevu valdajaga kokkulepe veeühenduse loomiseks. Pärast puurkaevuga liitumist ja veetorustiku väljaehitamist tuleb lokaalsed ühendused likvideerida.

Planeeringuga nähakse ette rajada tuletõrjevee tarbeks 92 m³ veemahuti Pos 5 krundile, planeeritava tänava äärde. Mahuti rajada maapealsena (muldes ja soojustatud) või pooleldi maa-aluse ja pooleldi muldes olevana (samuti soojustatud). Mahuti on kuni puurkaevuga liitumiseni täisveetav.

3.12.2. Kanalisatsioon. Sadevesi

Planeeritav reoveekogus on 2,3 m³/d. Vastavalt AS Emajõe Veevärgi ühendamistingimustele (vt lisa 15) nähakse planeeringuga ette igale krundile eraldi reovee kogumiskaevu rajamine. Samuti planeeritakse reovee kogumiskaev rajada olemasoleva elamuga krundile Pos 9. Kogumiskaev peab olema vettpidav. Sobivaks materjaliks plastik. Kaevu asukoht peab andma paakautole võimaluse juurdepääsuks. Kaeve tühjendada vastavalt vajadusele. Tühjendada võib vaid vastavat tegevusluba omav töövõtja. Kogumiskaevude tühjendamine toimub vaid selleks ette nähtud kohtadesse.

Kui tulevikus arendatakse antud piirkonda välja ühiskanalisatsioon, tuleb liituda ühiskanalisatsioonivõrguga. Pärast ühiskanalisatsioonivõrguga liitumist tuleb lokaalsed lahendused (kogumiskaevud) likvideerida. Tulevikus töötada välja ühiskanalisatsioonitrasside paiknemise optimaalne lahendus, mis arvestaks ümbritsevate aladega.

Sadeveed juhitakse vertikaalplaneerimise abil hoonetest eemale ning immutatakse kruntide siseselt tingimusel, et sadeveed ei valguks naabruses olevatele kruntidele. Täpsem vertikaalplaneerimine esitada ehitusprojekti koosseisus. Hoone sokli kõrgus peab olema planeeritavast maapinnast vähemalt 30 cm. Sadevete ärajuhtimine teedelt lahendatakse eraldi projektiga.

3.12.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 112259 (vt lisa 14).

Elektrivarustuse kindlustamiseks on vajalik uue komplektalajaama rajamine. Uus alajaam saab toite kaabelliiniga planeeringualast põhja poolt mööduva 15 kV õhuliini mastilt. 0,4 kV liitumiskilbid paigaldada kruntide piiril üks kapp kahe krundi kohta. Liitumiskilpide elektritoited nähakse ette alajaamast 0,4 kV kaabelliinidega.

Tänavavalgustus lahendatakse mastvalgustitega (kõrgus 6-8 m). Valgustite keskmine vahekaugus ca 35 meetrit. Valgustite toide lahendada maakaablitega uue alajaama juurde planeeritud valgustuskilbist. Lahendatakse eraldi projektiga.

Elamute projektis ette näha majade numbrimärgi ja sissepääsu valgustamist.

3.12.4. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse üldjuhul mobiilside kaudu.

Kui soovitakse liituda AS Elion sidevõrguga, tuleb tellida tehnilised tingimused ning koostada eraldi sidevarustuse projekt vastavalt väljastatud tingimustele.

3.12.5. Gaasivarustus

Käesoleva planeeringuga gaasivarustust ette ei nähta.

3.12.6. Soojavarustus

Soojavarustuses on lubatud lokaalsed lahendused. Võimalikud kütuse liigid – elekter, gaas, õli, puit.

3.13. Kujade ja servituudi vajaduse määramine

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a. määrusele nr 211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus” on maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Krunte läbivatele insenervõrkudele on vajadus määrata servituudid vastavalt kaitsevööndi ulatusele asjaõiguseaduse mõistes võrguvaldaja kasuks.

Tabel 4. Servituutide vajadus

| Teeniv kinnisasi | Valitsev kinnisasi/isik | Reaalservituudi objekt | Servituudi sisu |
|------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Pos 8 | elektivõrgu valdaja | planeeritav kõrgepinge maakaabel | elektrivõrgu liiniservituut |
| | veevõrgu valdaja | planeeritav veetoru | veejuhtimisservituut |

Servituudi vajadusega alad on kantud tehnovõrkude kaardile (vt joonis 5).

Väljaspool planeeringuala on vajalik seada juurdepääsuservituut krundile Tartu mnt 37e tulevaste uute kruntide omanike kasuks.

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on vastavalt Eesti Projekteerimismäärustele (EPN 10.1 Ehitiste tuleohutus) TP3 tulepüsivusklassi kuuluvate hoonete puhul vähemalt 10 meetrit.

3.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Ettepanekud planeeringuala kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- planeeringuala hea valgustus ja hoonetevaheline hea nähtavus tagavad kogu ala jälgitavuse;
- alale juurdepääs ja liikumised peaks olema selgelt eristatavad ning valdusele sissepääsude arv võimalikult väike;
- vajalik on tagada hoonete ja rajatiste korrashoid ja tuleohutus;
- ühiskasutatav ja eraala peab olema selgelt eristatud;
- viia ellu naabrivalve.

3.15. Planeeringu rakendumine

Krundile juurdepääsude (avalikult kasutataval teel asuva sõidutee osani) ehitamise kohustus on kruntide valdajatel. Planeeringujärgsete teede ja tehnovõrgude rajamise eest vastutab planeeringu arendaja. Ehitusloa väljastamise eelduseks on asjaolu, et planeeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja –rajatised oleks vajalikus ulatuses välja ehitatud.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine:

- Planeeringuga ei tohi teistele osapooltele tekitada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja/või teised ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.
- Planeeringu kehtestamisega tulenevad varjatud kahjud kannab krundi omanik.

Kehtestatav detailplaneering eeldab arendajate ja kinnistu omanike soosivat suhtumist käesoleva projekti realiseerimiseks.

4. Kooskõlastuste kokkuvõte

Tabel 5. Kooskõlastuste kokkuvõte

| Jrk nr | Kooskõlastav instants | Kooskõlastuse kuupäev ja number | Kooskõlastaja nimi ja ametinimi | Kooskõlastuse tingimused | Originaalkooskõlastuse koopia asukoht |
|--------|--|--------------------------------------|--|---|--|
| 1. | Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehniline büroo | 05.10.2007 nr 1-2/9 | Margo Lempu juhataja | Kooskõlastatud | Põhijoonise koopia (vt lisa 18) Kooskõlastuste leht (vt lisa 17) |
| 2. | AS Emajõe Veevärk | 08.10.2007 nr 49 | Katrin Derman projektijuht | Üle vaadatud | Tehnovõrkude joonise koopia (vt lisa 19) Kooskõlastuste leht (vt lisa 17) |
| 3. | Tartumaa Keskkonna- teenistus | 11.10.2007 nr 41-12- 3/46782-2 | Jalmar Mandel juhataja | Kooskõlastatud | Eraldi lehel (vt lisa 20) |
| 4. | Tartu mnt 37e Mart Sõmermaa | 11.10.2007 | Mart Sõmermaa kinnistu omanik | Nõustunud kirjalikult | Eraldi lehel (vt lisa 21) |
| 5. | AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond | 15.10.2007 nr 7611 | Alo Ressaar võrguarengu projektijuht | Kooskõlastatud tingimustel: Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt. | Tehnovõrkude joonise koopia (vt lisa 22) Kooskõlastuste leht (vt lisa 17) |

Originaalkooskõlastused asuvad Mäetare kinnistu detailplaneeringu arhiiveksemplaris.

Koostas:/Ursula Noor/
Detsember 2007