

AS K&H Turu 45 D 51013 Tartu tel: 7308100,

Töö nr 06DP01

A – 972

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud: OÜ Rexy, OÜ Prelvest

Asukoht: Tartu vald

TILA KÜLAS PAIKNEVATE VAHIANNUSE, VÄIKE- ANNUSE MAAÜKSUSTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

Projektbüroo juhataja	Olev Saago
Projektijuht	Heiki Kalberg
Planeerija	Toomas Pöld
OÜ Rexy	Heilo Elbrecht
OÜ Prelvest	Tarmo Thomson

Tartu
2007



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING

Sisukord

1.	<i>Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta</i>	6
2.	<i>Arvestamisele kuuluvad dokumendid</i>	7
3.	<i>Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks</i>	7
3.1.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	8
3.2.	Olemasoleva olukorra analüüs	10
3.3.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	11
3.4.	Kruntide ehitusõigus	14
3.5.	Kruntide hoonestusala piiritlemine	17
3.6.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	18
3.6.1.	Juurdepääs planeeringualale	18
3.6.2.	Tänavate ja teede kirjeldus ning liikluskorraldus	18
3.6.3.	Juurdepääs kruntidele	20
3.6.4.	Parkimiskorraldus	21
3.7.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	22
3.8.	Kujad	24
3.9.	Tehnovõrgud ja –rajatiste asukohad	25
3.9.1.	Üldosa	25
3.9.2.	Olemasolev olukord	25
3.9.3.	Veevarustus ja tuletõrje veevarustus	26
3.9.4.	Kanaliseatsioon ja sademevesi	27
3.9.5.	Gaasivarustus	28
3.9.6.	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	28
3.9.7.	Telekommunikatsioonivarustus	30
3.9.8.	Tehnovõrkude koondtabel	30
3.10.	Keskkonnatingimuste seadmine	31
3.11.	Arhitektuurinõuded ehitistele	31
3.11.1.	Kontseptsioon	31
3.11.2.	Ehitusõigus	32
3.11.3.	Ehitusõigus vastavalt miljöötsoonidele	33
3.11.4.	Nõuded hoonete väliskujundusele	34
3.11.5.	Soovitav:	35
3.11.6.	Keelatud:	35
3.11.7.	Garaažid ja parkimine	35
3.11.8.	Kruntide moodustamine	35
3.12.	. Servituutide ja kitsenduste seadmise vajadus	36
3.13.	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	37
3.14.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	38

3.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	38
3.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	39
3.17. Koostööde ja Kooskõlastuste kokkuvõte	41
4. Koostöö planeeringu koostamisel (skaneeritud)	42
5. Kooskõlastused planeeringu koostamisel (skaneeritud)	45
6. Kaardid	49
6.1. Situatsiooniskeem	50
6.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	51
6.3. Olemasolev olukord	52
6.4. Põhijoonis koos kitsendustega	53
6.5. Maakasutusplaan	54
6.6. Tehnovõrkude planeering	55
6.7. Aadresside skeem	56
6.8. Illustratsioon	57
7. Lisad	58
7.1. Tartu Vallavalitsuse korraldus planeeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta 21.06.07	59
7.2. Planeeringu lähteülesanne	60
7.3. Planeeringu lähteülesande lisa 1	68
7.4. Tartu Vallavalitsuse kirjad huvitatud isikutele planeeringu algatamise kohta 21.06.07	69
7.5. Tartu Vallavalitsuse kiri lähteülesande kinnitamise kohta 21.06.07	74
7.6. Algamise kuulutus ajalehes Postimees 27.06.07	75
7.7. Maa-ameti kiri 16.04.07	76
7.8. Tartu Vallavalitsuse kiri huvitatud isikutele planeeringu koostöö tegemise kohta 24.08.07	78
7.9. Maa-ameti kiri 04.09.07	80
7.10. OÜ jaotusvõrgu tehnilised tingimused 15.06.07	82
7.11. AS Termox tehnilised tingimused 03.08.07	84
7.12. AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused 14.09.07	85
7.13. Tartu Maavalitsuse kiri planeeringu kooskõlastuste määramiseks 03.12.2007	87
7.14. Tartu Vallavalitsuse korraldus planeeringu vastuvõtmise kohta 30.01.08	88
7.15. Vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kuulutus ajalehes Postimees 01.02.08	89



7.16. Ettepanekud planeeringu kohta 22.02.08	90
7.17. Avaliku arutelu kuulutus ajalehes Postimees 29.02.08	91
7.18. Tartu Vallavalituse vastuskiri planeeringule ettepanekute esitajatele 27.02.08	92
7.19. Avaliku arutelul osalejate nimekiri 11.03.08	93
7.20. Avaliku arutelu protokoll 11.03.08	94
7.21. Kuulutus ajalehes Postimees avaliku arutelu tulemustest 20.03.08	95
7.22. Tartu Maavalitsuse kiri planeeringu järelvalve teostamise kohta	96
7.23. Tartu vallavolikogu otsus planeeringu kehtestamise kohta 16.04.08	97
7.24. Kuulutus ajalehes Postimees planeeringu kehtestamise kohta 19.04.08	98
7.25. Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne	99

1. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeeringuga kavandatakse alale terviklik, kontaktvööndiga funktsionaalselt ja linnaehituslikult haakuv linnaruum. Planeeringu eesmärgiks on planeeritavate maaüksuste kruntideks jagamine, kruntidele sihtotstarvete ja ehitusõiguste määramine üksikelamute, ridaelamute ja korruselamute ning ärifunktsiooniga hoone(te) projekteerimiseks ja ehitamiseks ning üldkasutatavate alade kavandamine. Lisaks antakse lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Käesolev detailplaneering hõlmab Tartu vallas Tila külas Vahiannuse, Väike-Annuse ja riigile kuuluvat maaüksust. Planeeritud ala pindala on ca 17 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Vahiannuse** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0184);
- omanik- OÜ Prelvest;
- maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa;
- pindala- 7.87ha;

- nimi- **Väike-Annuse** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0145);
- omanik- OÜ Rexy;
- maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa;
- pindala- 3.78ha;

- nimi- **Parve tee** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0962);
- omanik- Tartu vald
- maakasutuse sihtotstarve- transpordimaa;

- pindala- 0,5ha;
- Lisaks jääb planeeringualasse reformimata riigimaa, millele ei ole iseseisvat katastriüksust moodustatud ja osa kohaliku maantee maa-alast.

2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kõrveküla aleviku Jaagu, Parve ja Kõrveküla puukooli kinnistute detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 16.04.2003.a otsusega nr 16);
- Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus- Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 15.11.2006.a otsusega nr 221);
- Koostamisel olev Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering `Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed`;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering `Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused`;
- Tartumaa maakonnaplaneering.

3. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneering on algatatud 21.06.2007. a Tartu Vallavalituse korraldusega nr 285.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Tartu Maakorralduse poolt koostatud 12.01.07 aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500. Litsentsi nr. EG 462 MA-K, töö nr. KE-6029.

3.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritud alale kujuneb uus äärelinnalik keskkond, mis on jätkuks Kõrveküla asumile ja varem kehtestatud Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri, ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringuga kavandatule. Piirkonnas on valdavalt madalad 1...2 korruselised viilkatusega hooned. Viimistlusmaterjalidest on kasutusel kivi, krohv ja puit. Planeeritavad maaüksused piirnevad lõunast Murisoo maaparanduskraaviga, läänest rohumaaga, põhjast kohaliku maanteega ning idast ehitatava Pihlaka tänavaga. Kokku on alale planeeritud kolm sõidukite juurdepääsu; kaks neist põhjast e Kõrveküla asula poolt tulijate jaoks. Ala lõunapoolses nurgas olev juurdepääs on mõeldud naaber elumupiirkonnast tulijatele ja juhul, kui Murisoo maaparanduskraavi äärde rajatakse kogujatee, mis ühelt poolt on ühenduses Tartu - Jõhvi maanteega ja teiselt poolt Tartu - Jõgeva maanteega, saab see olema üheks peamiseks juurdepääsuteeks planeeringualale. Lisaks sõidukite juurdepääsudele, mis sisaldavad ka kergliiklusteede ja/või kõnniteede juurdepääse, on eraldi kergliiklustee kavandatud ala kirdepoolsesse nurka, lühendamaks planeeritud elumupiirkonna elanike jalutusteed konda Kõrveküla keskusesse. Olemasolevaid kergliiklusteid naaberaladel välja ehitatud ei ole, kuid ala kagunurgast ühendatakse kergliiklustee Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus- Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringus määratud kergliiklusteedega (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 15.11.2006.a otsusega nr 221). Eelnimetatud kergliiklusteede ühendamisel tekib võimalus kergliiklusteed pidi pääseda Tartu linna. Kergliiklejate Kõrveküla keskusesse ja teistesse piirkondadesse pääsemiseks tuleb käesolevat planeeringulahendust arvestades rajada naaberaladel jätkuvatele tänavakoridoridele samade gabariitidega teed ja haljasalad.

17ha suurusele alale on planeeritud erinevad elamukvartalid, mis on liigendatud looklevate tänavate ja kõrghaljastusega. Lisaks sellele on planeeritud

äriefunktsiooniga krunt (pood, kohvik, treeningklubi ja/või muud huviasutused), lasteaed või mõni muu ühiskondliku kasutusega hoone ja rekreatiivalad. Alad on jaotatud gruppidesse peamiselt funktsiooni ja arhitektuursete nõuete alusel. Hoonete planeerimisel on arvestatud naaberaladele planeeritud ja rajatud hoonestuse arhitektuurse sobivusega. Planeeringuala põhjapoolsesse ossa on kavandatud väiksemat tüüpi korterelamute kvartal. Ala keskossa on planeeritud kaks ridaelamute kvartalit. Üksikelamuid on enamalt jaolt planeeritud ala idapoolsesse ossa, väiksemas mahus lääne- ja lõunaosasse. Planeeritud ühiskondliku kasutusega hoone ja äriefunktsiooniga krunt saavad olema planeeringuala tugipunktideks, mida külastatakse tihti ka väljastpoolt planeeringuala ning seetõttu peab olema nendesse kohtadesse hea juurdepääs. Arvestades suurt arendustegevust Tartu vallas, planeeritud leibkondade arvu ja kaugust Tartu kesklinnast (ca 6km) on juba naaberalale kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud ühistranspordi liikumise marsruut ja võimalikud bussipeatuste asukohad, mis hakkavad teenindama ka käesoleva planeeringuala elanikke. Elamispinda on planeeritud ca 239 leibkonnale. Lisaks sellele üks äriefunktsiooniga krunt kohalike elanike teenindamiseks ja üks ühiskondlike hoonete krunt (lasteaed lähipiirkonna inimeste).

Looklevate tänavate rõhutamiseks on kohustuslik ehitusjoon määratud paralleelseks tänavajoonega. Kohustuslik ehitusjoone kagus tänavast on planeeringuala ulatuses muutlik 6-15m-ni.

Krundistruktuur tänavate (transpordimaa) osas on looklev, kuid muu sihtotstarbega kruntidel (eeskätt elamukrundid) on kavandatud võimalikult ruudu- ja ristkülikukujuliselt, luues krundisestest lahenduste kavandamiseks soodsad tingimused. Kruntide eripäraks on see, et iga krunt paikneb erineva nurga all ilmakaarte suhtes, kuid tänavaga on paralleelne.

3.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringualasse jäävad omandisse vormistamata maatükk (maakasutuse sihtotstarve- puudub; pindala- 4,48 ha), Vahiannuse (maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa; pindala- 7,87 ha), Väike-Annuse (maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa; pindala- 3,78 ha) ja Pihlaka (Parve) tee (maakasutuse sihtotstarve- transpordimaa; pindala- 0,5 ha) maaüksused. Lisaks eelnimetatud maaüksustele käsitletakse planeeringuala põhjaküljes olevat kohaliku maantee vahelist tee maa-ala.

Planeeringualast lõunasse jääb kehtestatud detailplaneeringu kohaselt Kõrve tänava maa-ala, väikeelamukrundid Kõrve tn 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41. Läände jääb Liivamäe maatulundusmaa krunt. Põhja poole jääb tee maa-ala ja neli suuremat väikeelamu krunti Tila küla/Koogi Karla, Kübara, Sertano ning Nurga. Idapoolselt küljelt piirneb ala Pihlaka (Parve) tee maa-alaga ja väikeelamu kruntidega (Parve, Kristo, Juhani, Mari, Reeda, Arturi, Aare, Steve, Salevi ning Jaagu- vt täpsemalt kaarti 3 „Olemasolev olukord“).

Planeeringualale jäävad järgnevad kitsendused:

- Murisoo peakraavi kalda veekaitsevöönd (10 meetrit), ehituskeeluvöönd (25 meetrit) ja piiranguvöönd (50 meetrit).
- Olemasoleva reoveepumpla kuja raadiusega 20m.
- Olemasoleva 15Kv õhuliini kaitsevöönd 20m

Planeeringualal puudub hoonestus ja kõrghaljastus. Naabruses on kerkimas üksikelamud ja osaliselt on ehitusjärgus naaberalade teedevõrk. Ala kasutatakse rohumaana. Olemas on drenaaž (olemasoleva drenaažisüsteemi asukoht geodeetilisel alusplaanil on orienteeruv). Drenaaži vesi on juhitud planeeringuala lõunaservas olevasse Murisoo peakraavi. Maapinna maksimaalne kõrguste vahe planeeringualal on 4m. (absoluutkõrgusena 47m-51m-ni.)

Planeeringuala kohta on teostatud geoloogilised uuringud, (vt täpsemalt lisadest).

3.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Krundid on planeeritud optimaalse suurusega vastavalt lähteülesandele, kus on arvestatud Maa-ameti sooviga, et olemasoleva riigimaa krundipiir ühtiks võimalusel planeeritud krundi piiridega. Osade kruntide puhul oli siiski vajalik ajutiste kruntide moodustamine, et planeering oleks tervikliku lahendusega (vt kaart 5 „Maakasutusplaan“). Krundid on kavandatud eesmärgiga luua hubane elurajoon, kus erineva sihtotstarbega krundid moodustavad omaette grupid. Looklevate tänava maa-aladega luuakse stiililiselt sarnane elamupiirkond naaberalal kehtestatud detailplaneeringus kavandatule ning käesolevat planeeringuala võib käsitleda kehtestatud planeeringuala jätkuna.

Kokku on planeeritud 66 krunti; planeeringulahenduse eelsed kruntide pindalad ja planeeringulahenduse järgsed pindalad, ajutiste kruntide pindalad ning kruntide maakasutuse bilanss on esitatud tabelis 1.

Tabelis 1 on olemasolevate kruntide suurused antud hektarites (ha) vastavalt lähteülesandes antule ja ruutmeetrites (m²) vastavalt geodeetilisele alusplaanilt mõõdetule, mis osaliselt omavahel ei ühti. Tabelis on märgitud planeeringujärgne pindala ja planeeritud kruntidest tulenev viga olemasoleva krundi pindala suhtes.

Tabel 1

Maakasutuse bilanss

<i>Krundi nimetus või positsiooni nr (ajutise krundi olemasolul ka selle positsiooni nr)</i>	<i>Planeeringueelne pindala (m² mõnel juhul ka ha, kuid siis on mõõtühikud eraldi juurde märgitud)</i>	<i>Planeeringujärgne pindala ja planeeritud kruntidest tulenev viga olemasoleva krundi pindala suhtes (m²)</i>
Reformimata riigimaa	44881 / 4,48 ha	44880 (viga - 1m²)
Pos 0	-	1627
Pos 1	-	1455
Pos 2	-	1576
Pos 3	-	1561
Pos 4	-	1406
Pos 5	-	6532



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING

<i>Krundi nimetus või positsiooni nr (ajutise krundi olemasolul ka selle positsiooni nr)</i>	<i>Planeeringueelne pindala (m² mõnel juhul ka ha, kuid siis on mõõtühikud eraldi juurde märgitud)</i>	<i>Planeeringujärgne pindala ja planeeritud kruntidest tulenev viga olemasoleva krundi pindala suhtes (m²)</i>
Pos 6	-	1885
Pos 7 (7a)		2332
Pos 46 (46a)	-	433
Pos 47	-	2280
Pos 48	-	2438
Pos 49 (49a)		378
Pos 50 (50a)		758
Pos 53 (53a)		22
Pos 54 (54a)		246
Pos 56 (56a)	-	7882
Pos 60	-	6599
Pos 61	-	3924
Pos 64 (64a)	-	708
Pos 67 (67a)		838
Vahiannuse	78503 / 7,87 ha	78495 (viga - 8m²)
Pos 7 (7b)	-	1969
Pos 8	-	43
Pos 9	-	1490
Pos 10	-	1573
Pos 11	-	1897
Pos 12	-	1548
Pos 13	-	1531
Pos 14	-	1358
Pos 15	-	1151
Pos 21	-	887
Pos 22	-	1270
Pos 23	-	1249
Pos 24	-	1238
Pos 25	-	383
Pos 32	-	331
Pos 33	-	1274
Pos 34	-	1339
Pos 35	-	1231
Pos 36	-	1234
Pos 37	-	1361
Pos 38	-	608
Pos 39	-	655
Pos 40	-	697
Pos 41	-	593
Pos 42	-	348
Pos 43	-	2171
Pos 44	-	2101
Pos 45	-	1899
Pos 46 (46b)	-	1449
Pos 49	-	2114
Pos 50 (50b)	-	1378



<i>Krundi nimetus või positsiooni nr (ajutise krundi olemasolul ka selle positsiooni nr)</i>	<i>Planeeringueelne pindala (m² mõnel juhul ka ha, kuid siis on mõõtühikud eraldi juurde märgitud)</i>	<i>Planeeringujärgne pindala ja planeeritud kruntidest tulenev viga olemasoleva krundi pindala suhtes (m²)</i>
Pos 51	-	2058
Pos 52	-	630
Pos 53 (53b)	-	2435
Pos 54 (54b)	-	419
Pos 55	-	279
Pos 56 (56b)	-	6874
Pos 57	-	2662
Pos 58	-	4539
Pos 59	-	5045
Pos 61	-	2996
Pos 62	-	3473
Pos 63	-	826
Pos 64 (64b)	-	2848
Pos 65	-	448
Pos 66	-	1694
Pos 67 (67b)	-	2899
Väike-Annuse	37656 / 3,78 ha	37656
Pos 15	-	262
Pos 16	-	1531
Pos 17	-	1459
Pos 18	-	1560
Pos 19	-	1501
Pos 20	-	1311
Pos 21	-	619
Pos 25	-	1142
Pos 26	-	1518
Pos 27	-	1513
Pos 28	-	1534
Pos 29	-	1562
Pos 30	-	1591
Pos 31	-	1361
Pos 32	-	898
Pos 38	-	718
Pos 39	-	560
Pos 40	-	497
Pos 41	-	666
Pos 42	-	895
Pos 55	-	2871
Pos 56	-	5000
Pos 61	-	3590
Pos 63	-	2973
Pos 65	-	15
Pos 66	-	509

3.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 2) on määratud: 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 4) hoonete suurim lubatud korruselisus, hoonete kõrgus või hoonete põhimahu lubatud kõrguste vahemik.

Tabelis nr 2. on hoonete suurimate lubatud ehitusaluste pindade suurused vastavuses lubatud täisehituse protsentidega, mis on käesoleva detailplaneeringu lähteülesandes antud. Elamukruntide abihoonete suurim lubatud korruselisus tohib olla üks ja kõrgus 5m. Abihoonete hulka ei kuulu prügikogumismaja. Abihoonet ja prügikogumismaja võib rajada lisaks põhihoonele väljapoole hoonestusala, kui ei kahjustata naabrusõigusi ja ollakse vastavuses tuletõrjenõuetega. Tabelis on "Hoonete suurim lubatud arv" veerus arvestatud hoonete hulka ka abihoone. Arv 2 näitab, et on lubatud ehitada põhihoone ja abihoone; arv 1 näitab, et on lubatud ehitada ainult põhihoone. Korruselamute puhul on hoonete suurima lubatud ehitusaluse pinna lahtrisse märgitud sulgudesse ka maa-aluse garaaži suurim lubatud ehitusalune pindala, mille kõrgus ei tohi olla rohkem, kui 1,5m korruselamutest põhja pool olevast kohalikust maanteest arvestatuna.

Tabel 2

Planeeritud kruntide pindalad ja sihtotstarbed; kruntide ehitusõigused

Positsiooni nr	Krundi pindala (m ²)	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind (m ²)	Hoonete suurim lubatud korruselisus, hoonete kõrgus või hoonete põhimahu lubatud kõrguste vahemik meetrites maapinnast, välja arvatud abihooned elamukruntidel.	Hoonete suurim lubatud arv (Arv 2 näitab, et on lubatud ehitada põhihoone ja abihoone, arv 1 näitab, et on lubatud ehitada ainult põhihoone.)
Pos 0	1627	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 1	1455	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 2	1576	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 3	1561	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2

<i>Positsiooni nr</i>	<i>Krundi pindala (m²)</i>	<i>Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind (m²)</i>	<i>Hoonete suurim lubatud korruselisus, hoonete kõrgus või hoonete põhimahu lubatud kõrguste vahemik meetrites maapinnast, välja arvatud abihooned elamukruntidel.</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv (Arv 2 näitab, et on lubatud ehitada põhihoone ja abihoone, arv 1 näitab, et on lubatud ehitada ainult põhihoone.)</i>
Pos 4	1406	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 5	6532	Üh 100%	1700	2 / 7-8,5	2
Pos 6	1885	L 100%	-	-	-
Pos 7	4304	L 100%	-	-	-
Pos 8	43	T 100%	16	1 / 4	1
Pos 9	1490	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 10	1573	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 11	1897	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 12	1548	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 13	1531	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 14	1358	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 15	1413	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 16	1531	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 17	1459	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 18	1560	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 19	1501	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 20	1311	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 21	1519	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 22	1270	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 23	1249	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 24	1238	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 25	1525	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 26	1518	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 27	1513	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 28	1534	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 29	1562	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 30	1591	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 31	1361	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 32	1229	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 33	1274	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 34	1339	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 35	1231	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 36	1234	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 37	1361	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 38	1325	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 39	1216	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 40	1194	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 41	1259	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2

<i>Positsiooni nr</i>	<i>Krundi pindala (m²)</i>	<i>Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind (m²)</i>	<i>Hoonete suurim lubatud korruselisus, hoonete kõrgus või hoonete põhimahu lubatud kõrguste vahemik meetrites maapinnast, välja arvatud abihooned elamukruntidel.</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv (Arv 2 näitab, et on lubatud ehitada põhihoone ja abihoone, arv 1 näitab, et on lubatud ehitada ainult põhihoone.)</i>
Pos 42	1243	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 43	2171	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 44	2101	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 45	1899	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 46	1882	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 47	2280	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 48	2438	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 49	2492	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 50	2136	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 51	2058	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 52	630	Ü 100%	-	-	-
Pos 53	2457	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 52	666	Ü 100%	-	-	-
Pos 55	1797	Ä 100%	800	2 / 7-8,5	1
Pos 56	19578	Ü 100%	-	-	-
Pos 57	2662	EK 100%	1200 (1283)	3 / 10-12,5	1
Pos 58	4539	EK 100%	1200 (2635)	3 / 10-12,5	2
Pos 59	5045	EK 100%	1200 (2589)	3 / 10-12,5	2
Pos 60	6599	EK 100%	1200 (3081)	3 / 10-12,5	2
Pos 61	10514	L 100%	-	-	-
Pos 62	3473	L 100%	-	-	-
Pos 63	3798	L 100%	-	-	-
Pos 64	3556	L 100%	-	-	-
Pos 65	463	L 100%	-	-	-
Pos 66	2203	L 100%	-	-	-
Pos 67	3737	L 100%	-	-	-

EE – väikeelamumaa

EK – korruselamumaa

Th – tootmishoonete maa

Ä – ärimaa

L – transpordimaa

Ü – Sotsiaalmaa (üldmaa)

002 Ä – ärimaa, 005 Ü - Sotsiaalmaa, 0050 Üh – Ühiskondlike hoonete maa, 007 L – transpordimaa, 0010 EE – väikeelamumaa, 0011 EK – korruselamumaa, 0030 Th - tootmishoonete maa (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused)

Kruntidel on maapinna kõrguste muutmise lubatud vajaliku vertikaalplaneerimise otstarbel. Kõikidel kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademevett ei juhita naaberkruntidele.

3.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalade kujud on planeeritud üldjuhul vastavalt kruntide kuju järgi.

Detailplaneeringu põhikaardil on tähistatud põhihoone võimalik asukoht ja maht krundile planeeritud hoonestusallas, st et planeeritud põhihoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse ja krundi ehitusalusele pindalale va abihooned ja prügikogumismajad. Soovituslik on ehitada naabriga kahe peale üks abihoone ja prügikogumismaja krundi piirile tingimusel, et hoone on ühtse väljanägemisega mõlemal krundil (põhihoonega ühesugune või sarnane katusetüüp ja põhihoonega sobivad fassaadikattematerjalid). Selline viis muudab hoonete paiknemise kompaktsemaks ja ei teki palju pisikesi eriilmelisi abihooned ja prügikogumismaju.

Hoonestusalale on seatud kohustuslik ehitusjoon, kus hoone üks külg (fassaadil) peab asuma kohustuslikul ehitusjoonel. Hoonete täpne asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus.

Planeeringualasse ulatuvad piirangud:

- Olemasoleva reoveepumpla kuja (20meetrit);
- Murisoo peakraavi kalda veekaitsevöönd (10 meetrit), ehituskeeluvöönd (25 meetrit) ja piiranguvöönd (50 meetrit).

3.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

3.6.1. Juurdepääs planeeringualale

Planeeringuala jääb Tartu kesklinnast kõige otsemat teed liikudes ca 6km kaugusele ja Kõrveküla alevikust u 0,5km kaugusele. Planeeritud ala piirneb põhjast kohaliku maanteega ning idast ehitatava Pihlaka tänavaga (Parve teega). Kokku on alale planeeritud neli juurdepääsu lisaks ja üks eraldi juurdepääs kergliiklejatele; kolm neist on planeeritud põhjast e Kõrveküla asula poolt tulijate jaoks. Ala lõunapoolses nurgas olev juurdepääs on mõeldud naaberelamupiirkonnast tulijatele ja juhul, kui Murisoo maaparanduskraavi äärde rajatakse kogujatee, mis ühelt poolt on ühenduses Tartu - Jõhvi maanteega ja teiselt poolt Tartu - Jõgeva maanteega, saab see olema üheks peamiseks juurdepääsuteeks planeeringualale. Tartu linnast tulijad pääsevad kõige paremini planeeritud alale Vana-Narva mnt kaudu, mille kõrvale on rajatud kergliiklustee. Sellest tulenevalt on juurdepääs planeeritud alale hea. Juurdepääs planeeritud alale muutub kergliiklejate jaoks veelgi paremaks, kui välja ehitatakse Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus- Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringus kehtestatud teed. Eelnimetatud ala kaudu pääsevad jalakäijad ja jalgratturid piki kergliiklusteid ohutumalt planeeringualalt Vana-Narva mnt äärse kergliiklusteeni. Samas on lõunapoolse naaberala väljaehitamine aluseks, et käesolevast planeeringualast hakkaks läbi käima ühistransport. Alale on kavandatud ühistranspordi peatuste ligikaudsed asukohad. Kõigi planeeritud juurdepääsude puhul on olemas eraldi jalakäijate tee, kolmel juurdepääsul on olemas eraldi kergliiklustee.

3.6.2. Tänavate ja teede kirjeldus ning liikluskorraldus

Planeeritud teed on looklevad, välditud on pikki sirgeid lõike. Tänavate ristumiskohtadel tuleb liiklus korraldada parema käe reegli järgi. Planeeringuala peatänavate ristumiskohale on kavandatud ringtee. Need meetmed aitavad

rahustada uues elamupiirkonnas liiklust. Kitsa tänavaruumi tõttu on ringristmiku ring kavandatud sümboolsena. Et suuremad veoautod saaksid ringristmikul pöördeid sooritada, tuleb ring rajada kõva kattega ja mitte üle 5cm kõrgusena andmaks võimaluse vajadusel veoautodega ringist üle sõitmiseks. Täpsemalt määratakse tänavate ristumiskohtade liikluskorraldus teede projekteerimise käigus. Lubatud või keelatud pöördeid ei ole nooltega joonisel näidatud, sest kõigil ristmikel on kõik vasak- ja parempöörded lubatud vastavalt Eestis kehtivatele liikluseeskirjadele. Planeeritud tänavate sõidukiirus on piiratud. Soovitav on seada alale 30km/h kiirusepiirang.

Tänavaa-ala laiuks on ca 8-18m, planeeritud sõidutee ligikaudne laius on 4,5-6m. Kergliiklustee laiuks on planeeritud 3,5m ja kõnnitee laiuks 2-2,5m. Sõidutee ja kergliiklustee või jalakäijate tee vahele on planeeritud 1,5-3m laiune haljasriba vastavalt võimalustele, mis tagab kergliiklejate parema ohutuse ja märja ilma korral on paremini takistatud kergliiklejate pritsimine veega autojuhtide poolt. Peatänavatele (18m laiused) on haljasribaga kergliiklustee kavandatud ühele poole tänavat ja 2m laiune jalakäijate tee teisele poole tänavat arvestades, et peatänaval igas kohas ei ole võimalik teed ületada ning mõlemas suunas liikuvatele bussidele on ette nähtud peatused. Täpsed teede dimensioonid tuleb lahendada projektiga. Peatänav ristumisel Murisoo peakraaviga tuleb kraavi paigaldada truup. Kõigile tänavatele on planeeritud tänavavalgustus. 12-18m laiustele tänavatele tuleb paigaldada 8-10m kõrgused ja 8 m laiustele tänavatele paigaldada 4-6m kõrgused valgustimastid. (vt lõiked kaardil nr 5, tehnovõrkude planeering).

Parve tee (Pihlaka tänav) maa-ala on arvestatud planeeringuala sisse, sest selle maa-ala kaudu on mitmetele planeeritud kruntidele kavandatud juurdepääs ja tehnovõrkude ühendused. Parve tee (Pihlaka tänav) tänavavalgustuse jaoks saab ära kasutada olemasolevaid elektriõhuliini poste.

Tänavate kavandamisel on võimalusel välditud tupikteede tekkimist. Mõlemast otsast avatud tänavad hõlbustavad juurdepääsetavust ja vähem võimalusi ummikute tekkeks. Jalakäijatel ja jalgratturitel on võimalus liikuda ringidena ümber elamu kvartalite (koeraga jalutajad, lapsed jalgratastega jne.). Murisoo peakraavi äärde on kavandatud jalgrada, mis tuleb ühendada kraavi vasakule kaldale juba varem planeeritud jalgrajaga ning ühendada need sildadega, et tekiks võimalus liikuda ringidena tervisesporti tehes, koeraga jalutades või lihtsalt jalutades. Jalgrada on kavandatud ala kõige väärtuslikumasse piirkonda, kus on vesi ja kõrghaljastus. Pikemas perspektiivis, kui naabrusesse Murisoo peakraavi serva koostatakse veel detailplaneeringuid, tuleb arvestada jalgrajaga ka teistes planeeringutes.

Tänava maa-alale jäävad osadesse kohtadesse väiksed rohelised skväärid (põhikaardil tähistatud esindusplatsi nimetusega). Skvääri e esindusplatsil võiks olla esinduslik ja praktiline funktsioon, mis paistab silma eelkõige esteetilise, kultuurilise või ajaloolise poole pealt. Skväär on koht, kuhu võiks rajada dekoratiivsemat haljastust ja paigaldada mõne skulptuuri, mis ajalooliselt, kultuuriliselt või muul viisil on seotud antud piirkonnaga. Praktiline pool seisneb selles, et see võiks olla koht tänavaruumis, kus inimene saab istepingil jalga puhata ja teiste piirkonna elanikega vestlust arendada.

Planeeringualale kavandatud teede kõrgused on märgitud kaardil 6 „Tehnovõrkude planeering“.

3.6.3. Juurdepääs kruntidele

Juurdepääsud kruntidele on planeeritud võimalikult väikse liikluskoormusega tänavatelt. Korruselamute ja ridaelamute puhul on võimalusel planeeritud üks juurdepääs ja parkimisala kahe krundi jaoks, mis soodustab sujuva liikluse ja maksimaalse liiklusohutuse tänavatel, mille juures on arvestatud ka säästva arengu põhimõtteid, (tekitada võimalikult vähe kõvakattega ala).

Kõrvatänavatelt (laius 12m) võib rajada juurdepääsu igale ridaelamuboksile eraldi, kui see järgnevas staadiumis projekteeritavat lahendust paremini toetab. Planeeritud kruntidele on määratud ka krundipiiri osa, millelt ei või rajada juurdepääse (vt kaarti nr 4, „Põhikaart kitsendustega“).

3.6.4. Parkimiskorraldus

Üksikelamute, ridaelamute ja korruselamute juurde on planeeritud kaks parkimiskohta leibkonna kohta, mis on rohkem, kui Eestis kehtiv standard „Linnatänavad EVS 843:2003“ nõuab. Korruselamute puhul on arvestatud maksimaalsest brutopinnast ca 80m² korteri kohta (sealhulgas on arvestatud juba trepikodade ja muude ühiskondlike ruumidega). Täpsemalt vt tabel 3, kus on toodud parkimiskohtade arv ühe krundi kohta. Juhul, kui mitmel krundil on parkimiskohtade normarvutus ühesugune, on vastavas reas toodud kõik positsioonid, kus kehtib ühesugune parkimiskohtade norm- ja planeeritud arvutus.

Parkimiskohtade arvutus on tehtud äärelinna normatiivide järgi.

Parkimine on tänava-alal lubatud vastavalt liikluseeskirjale, kui ei takistata liiklust ja ei blokeerita kruntidele juurdepääsusid. Korruselamute hoonevälised parkimisalad ja lasteaia parkimisalad on planeeritud tänava maa-alele, et vältida krundisisest autode liiklemist ja suuri asfaltpindasid. Parkimisalad, kus on rohkem kui 10 kohta, tuleb liigendada kõrghaljastusega ning paigaldada liiva - õlipüüdurid.

Parkimiskohad on näha kaardil nr 4., kus parkimiskohad on välja joonistatud korruselamute, ridaelamute, ärihoone ja lasteaia juurde. Parkimiskohtade arv peab igal krundil vastama Eestis kehtivale standardile „Linnatänavad EVS 843:2003“.

Tabel 3.
Parkimiskohtade kontrollarvutus

<i>pos. nr.</i>	<i>Ehituse otstarve/liik</i>	<i>norm. Arvutus elanikele / külaliste</i>	<i>normatiivne parkimiskohtade arv* suhtes korterite arvuga</i>	<i>planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil</i>
pos 0-4, 8-9-42	Üksikelamu	1-2 1	2-3	3
pos 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51	Ridaelamu (3korteriga) ja / või kaksikelamu	1,2 0,2	1,4*3	6
pos 49, 53	Ridaelamu (3-4korteriga) ja / või kaksikelamu	1 0,1	1,4*4	8
pos 57	Kuni 22 korteriga elamu	1 0,1	1,1*22	45
pos 58-60	Kaks kuni 22 korteriga elamut	1 0,1	1,1*22*2	90
Pos 5	Lasteaed (vm ühiskondlik hoone)	1/200	17	17
pos 55	Asutus (suure küllastajate arvuga)	1/50	32	44

Kõik planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundid on planeeringus määratud avalikuks kasutuseks vastavalt kehtiva teeseaduse sätestatud korra alusel. Antud planeeringu põhikaardile kantud kohustuslik ehitusjoon ühtib teekaitsevööndiga.

3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3m kõrguselt) on vähemalt 0,08m.

Planeeritud alal puudub olemasolev kõrghaljastus. Pinnas on planeeritud alal niiske, mille tõttu sobivad sinna niiskuslembesed puittaimesed.

Kõikidele tänavatele, mille laius on vähemalt 12m, on planeeritud 3m laiune haljasriba kõrghaljastuse rajamiseks. Erandina on planeeringuala idaservas olemasoleva situatsiooni tõttu kavandatud tänava maa-ala haljasriba laiusel 1,5m, kuhu on planeeritud põõsarida. Kõrghaljastuse rajamisel tänava maa-alale arvestada tehnovõrkudest tulenevate nõuetega; puittaime liigi valikul võtta

arvesse tema vastupidamise võimet niiskes pinnases ja soola ning heitgaaside talumist (sobivad liigid oleksid pooppuu, höheremmelgas, raagremmelgas, siberi kontpuu, punapaju).

Murisoo peakraavi paremale kaldale on planeeritud kõrghaljastus, mis markeerib kraavi kulgemist vertikaalselt ja kaitseb mänguväljakuid põhja- ja idapoolsete külmade tuulte eest.

Mänguväljakute asukoha valikul tuleb arvestada kindlasti seda, et sinna paistaks päevane ja õhtune päike. Haljastuse rajamisel

arvestada taimeliikide sobituvusega ümbritsevasse keskkonda, mullastikku, taimede omavahelist sobivust ja antud piirkonnale iseloomulikust (siia sobivad eelkõige erinevad remmelga-, paju-, kontpuu- ning vähesel määral okaspuuliigid, mis taluvad rohkem niiskust - näiteks mänd).

Ärimaa sihtotstarbega kruntidele tuleb haljastust rajada minimaalselt 20% ulatuses, korruselamute ja ühiskondlike hoonete maa kruntidele minimaalselt 40% ulatuses, väikeelamumaa kruntidele minimaalselt 60% ulatuses kogu krundi pindalast.

Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud.

Krundi piiridele võib rajada piirdehekke kõrgusega 1,5 meetrit.

Krundi vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademevee äravool sademeveekanaliseerimise või Murisoo peakraavi. Sademevee juhtimine naaberkrundile on keelatud.

Heitlehiste ja igihaljaste puude osakaal võiks olla 75% ja 25% kogu planeeringuala ulatuses, lähtudes igihaljaste puude vähestest liikidest, mis niiskemas pinnases vastu peavad.

Antud planeeringualale on kavandatud kolm rekreatiivse sihtotstarbega roheala, millest kaks väiksemat alla 1000m² suurust ala jäävad ridaelamugruppide keskele. Selle tulemusel jäävad need kaks üldmaa sihtotstarbega krundi ridaelamute elanike käsutusse. Üldmaa krunt on ridaelamu elanike ühisomand,

kus kõigil tekib kohustus seda üldmaa krunti korras hoida (näiteks teatud aja tagant hoolitseb iga leibkond ala korrashoiu eest). Murisoo peakraavi äärde on planeeritud ca 2 ha suurune avalikuks kasutuseks mõeldud rekreatiivala. Rekreatiivalale on kavandatud kergkattega jalgrada, mida saab kasutada näiteks koertega jalutamiseks ja tervisespordiks. Kindlasti rajada alale laste- ja pallimänguväljakuid ning Murisoo peakraavi kallas kujundada atraktiivsemaks purrete ja sildadega, tuues inimese veele lähemale, pakkumaks mitmekesisemat looduskeskkonda. Seda kõike saab rajada juhul, kui Murisoo peakraavi äärset kogujateed välja ei ehitata.

Planeeringuga on ette nähtud rajada kõigile elamute ja lasteaia krundipiirile piirdetarad. Erandiks on planeeringu kontseptsiooniga määratud korruselamugrupid, kus Pos 57 ja 58 ning Pos 59 ja 60 hooned on ümbritsetud ühise piirdetaraga. Äriotstarbega krundi piirile ei ole kohustus piirdetara rajada, kuid on lubatud. Inimeste vaba juurdepääs hoonele peab olema hoone lahtioleku aja jooksul tagatud.

Elamukvartalites ei tohi piirete kõrgus ületada 1,5 meetrit ning tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvad. Külgmiste piiretena võib kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Piirete kujundusele võidakse arendaja poolt püstitada erinõuded vastavalt miljöötsoonidele.

Prügikonteinerite asukohad määratakse igale krundile eraldi vastavalt konkreetsele ehitusprojektile. Võimalusel rajada prügikogumismaja eelkõige ühiskondliku kasutusega hoonetele, korruselamutele ja ridaelamutele.

3.8. Kujad

Kujade puhul on arvestatud Eesti vabariigi poolt kinnitatud määrusega 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass üksikelamutel ja

paaris- ning ridaelamutel on TP 3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Korruselamutel ja ärihoonetel on madalaim lubatud tulepüsivusklass TP 2; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitiste täpsem tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. Abihoone võib paikneda ka väljaspool hoonestusala, kui see on kooskõlas tuletõrjenormide ja naabrusõigustega.

Olemasoleval Murisoo peakraavil on veekaitsevöönd (10 meetrit), ehituskeeluvöönd (25 meetrit) ja piiranguvöönd (50 meetrit) kraavi veepiirist mõõdetuna ning olemasoleva reoveepumpla kuja raadiusega (20meetrit).

3.9. Tehnovõrgud ja –rajatiste asukohad

3.9.1. Üldosa

Detailplaneeringuga on tehnovõrkudest esitatud olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud. Kruntide ühendused tänaval olevate võrguliinidega ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega väljaspool planeeringuala on lahendatud skemaatiliselt. Täpsed krundiühenduste asukohad ning tehnovõrkude ühendamine väljaspool planeeritud ala tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel täpsemalt projekteerimise käigus.

3.9.2. Olemasolev olukord

Planeeringualast läheb diagonaalselt ida – lääne suunaliselt läbi 15kV õhuliin olemasolevasse Kade alajaama. Ala lõunapoolses nurgas asub reovee pumpla ning ida servas Parve tee maa-alal on olemas reovee- ja veetorustik. Lisaks kulgeb sellel tänava maa-alal madalpinge õhuliin. Kogu planeeringuala ulatuses on olemas dreneažitorustik, mille kaudu juhatakse sademevesi ala lõunapoolses servas olevasse Murisoo peakraavi.

3.9.3. Veevarustus ja tuletõrje veevarustus

Veevarustus ja tuletõrje veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (väljastatud 14.09.2007, INF/1025) Planeeritud veetorustik ühendatakse Vahi külas Mari ja Savimäe kinnistute jaoks projekteeritavast torustikust ja Tartu Valla vallamaja juures oleva Tartu linnast tuleva De 110 PE veetorustikuga, mis tuleb ka omavahel ühendada magistraaltorustikuga, et planeeringualal tagada vajalik veetagavara.

Kokku on planeeringuala maksimaalne ööpäevane vee tarbimismaht **107 m³** (4 inimest leibkonnas, arvestusega inimese kohta 120 liitrit vett ööpäevas ja lisaks lasteaed ning ärihoone). Tänavatele on planeeritud ringveetorustik.

Igale krundile on planeeritud tänavatorustikust eraldi ühendustorustik. Veetorustiku täpne asukoht ja ühendused hoonetega täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Tuletõrje veevarustuseks on olemas planeeringualast ca 1,8 km kaugusel asuv Vasula järv, kuid alale on planeeritud ka tuletõrjehüdrandid 300m vahekaugusega piki tänavaid. Kokku on planeeritud 5 tuletõrjehüdranti.

Välistulekustutusvee tarbimisvajadus 10l/s. (vastavalt Eestis kehtivale standardile „Ehitiste tuleohutus“ EVS 812-6:2005), on see piisav; selle standardiga tuleb arvestada ka edasise projekteerimise käigus). Tuletõrjehüdrantide veevarustuse jaoks tuleb täiendada Kõrveküla veevõrku, et piisav veekogus planeeritud ala jaoks kätte saada. Juhul, kui veevarustus tuletõrjehüdrantide jaoks võetakse puurkaevudest, peab puurkaevude võimsus tagama vastavalt nõuetele piisava koguse vett tuletõrjehüdrantide jaoks. Vee ja tuletõrje veevarustuse projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused piirkonnas Vee ja tuletõrje veevarustuse võrku valdavalt ettevõttelt.

3.9.4. Kanalisatsioon ja sademevesi

Reoveekanaliseerimise hulk on sama, mis tarbitava vee hulk. Planeeritud kruntide reoveekanaliseerimise torustik juhitakse planeeringuala lõunapoolses nurgas olemasolevasse rekonstrueeritavasse reoveepumplasse.

Planeeritud ööpäevane reoveekogus kogu alale on: **107 m³** Igale krundile on planeeritud eraldi ühendustorustik tänavatorustikuga.

Planeeritud ala võrreldes naaberaladega asub küllaltki madalal ning seetõttu on sellel alal olemasolev drenaažitorustik, mis enamjaolt antud planeeringu- lahenduse tõttu kuulub likvideerimisele, kuid drenaažitorude asemel juhitakse sademevesi ära rajatava sademeveekanaliseerimise kaudu. Arvestatud on ka planeeritud ala läbivate drenaažitorustikega, mis kuivendavad naaberalasid, et ka see vesi ära juhtida. Planeeringualal on kahes kohas drenaažitoru ümber tõstetud ning ühendatud seejärel sademeveekanaliseerimisega. Olemasoleva drenaaži-süsteemi asukoht geodeetilisel alusplaanel on orienteeruv.

Ühepereelamu kruntide kõvakattega aladele kogunev sademevesi tuleb juhtida tänava sademeveekanaliseerimise ja pinnasele kogunev sademevesi immutada lokaalselt. Ridaelamute, korruselamute, ärimaa krundi ja tänava maa- ala parkimisaladele (kus on üle viie parkimiskoha), nähakse ette sademeveekanaliseerimise (mis ühendatakse tänava sademevee kanalisatsioonivõrguga) ja liiva-õlipüüdurid.

Sademevesi juhitakse ära Murisoo peakraavi ja vajadusel planeeringuala põhjapoolses servas olevasse maaparanduskraavi isevoolsena. Vajadusel teha enne projekteerimist uuringud, kas Murisoo peakraav suudab antud planeeringualalt kokku kogutud sademevett vastu võtta või on vajalik Murisoo peakraavi rekonstrueerida.

Kruntidel on keelatud suuremahuline maapinna kõrguste muutmine. Kõikidel kruntidel peab olema selline vertikaalne planeering, et krundilt tulenevat sademevett ei juhitaks naaberkruntidele. Tänavad ehitada sedasi, et sademevesi

koguneks kõik sademeveekanaliseerimiseks. Tänavate ristumiskohtadele on planeeritud orienteeruvad kõrgusarvud (vt joonis 6. „Tehnovõrkude planeering“).

Reovee- ja sademeveekanaliseerimiseks võtta tehnilised tingimused piirkonnas kanalisatsiooni- ja sademevee võrku valdavalt ettevõttelt.

3.9.5. Gaasivarustus

Gaasivarustus on planeeritud vastavalt AS Termox poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (väljastatud 03.08.2007).

Planeeritud kruntide gaasiga varustamine toimub Tartu linnast piki Vana-Narva maanteed kulgeva perspektiivse gaasitorustiku kaudu. Perspektiivse gaasitorustiku maksimaalne tööõhk MOP 4,0 bar ja läbimõõt PE 160 mm. Gaasitrassi paigaldus koridor on planeeritud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele. Gaasivarustuse tagamiseks on planeeringuala keskmesse tänava maa-alale ette nähtud ala 2,5x2,5 m rõhuregulatsioonisõlme rajamiseks. Eeldatav vajalik gaasikogus planeeringualal on – 450 nm³/h.

Gaasitorustiku projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused piirkonnas gaasivõrku valdavalt ettevõttelt.

Planeeringualal on lubatud kasutada ka lokaalkütet võimalust.

3.9.6. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (väljastatud 15.06.2007, nr 119927).

Elektriühendus on planeeritud planeeringualast kirdesse jäävast Kade alajaamast: Sellesse alajaama siirdub ka diagonaalselt üle planeeringuala olemasolev 15kV õhuliin, millele antud planeeringuga on näidatud planeeringuala ulatuses uus asukoht tänava maa-alal ning ümbertöstmisel asendatakse see 15kV maakaabliga.

Ala summaarne, arvestamata üheaegsustegurit, peakaitsmete suurus on 3 x 2020 A. Lisaks Kade alajaama toitele on planeeringualale planeeritud üks komplektalajaam lisaks, et elektrivarustus planeeringuala jaoks oleks piisav. Alajaama asukoht on valitud eeldatavasse koormuskeskmesse. Kui alajaam tänavalt või hoovipoolt liialt nähtaval on, tuleb nende ümber istutada hekk või katta ronitaimedega sedasi, et see ei takistaks juurdepääsu alajaamale. Kõrgepinge elektrikaablid on planeeritud ringvõrguna alajaamade vahel. Ühepereelamu kruntide piirile on planeeritud võimalusel üks kilp kahe kuni nelja krundi peale. Ridaelamute, korruselamute ja äripindade tarbeks on planeeritud igale krundile eraldi kilp. Liitumiskilpide elektritoited nähakse ette 0,4kV maakaablitega olemasolevast Kade alajaamast ja planeeritavast alajaamast. Planeeringuala idaservas Pihlaka tn (Parve teel) on olemasolev madalpinge õhuliin, mille postidel olevate kilpide küljest saavad naaberkinnistute omanikud elektritoite. Parve teest läänepoolsele jäävatele planeeringuala kruntidele on madalpinge kaabliühendus planeeritud vastavalt vajadusele õhuliini mastidelt maakaabliga. Elektrikaablite täpne asukoht ja ühendused hoonetega täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Elektrivõrk on planeeritud maa-aluse kaabelliiniga.

Kõigile tänavatele on planeeritud tänavavalgustus. 12-18m laiustele tänavatele tuleb paigaldada 8-10m valgustid ja 8 m laiustele tänavatele paigaldada 4-6m kõrgused valgustid (vt lõiked kaardil nr 6, „Tehnovõrkude planeering“). Võimalusel paigaldada Parve teel olevatele õhuliini mastidele valgustid, kui mastide kõrgus ja asukohad on selleks sobivad. Vastasel juhul tuleb paigaldada eraldi uued valgustimastid või olemasolevad mastid ümber tõsta. Kõrghaljastuse ja valgustite paiknemine tänaval tuleb täpsemalt lahendada projektiga, et kõrghaljastus ei hakkaks varjama valgustist paistvat valgust tänavale.

Elektrivõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused piirkonnas elektrivõrku valdavalt ettevõttelt.

3.9.7. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud telekommunikatsioonikaabli ühendus saadakse Kõrveküla ATJ-ist Kõrveküla alevik Hariduse tn 1. Telekommunikatsiooni-kaabel on planeeritud kõnnitee ja muru alla, kust saavad ühenduse kõik krundid. Korruselamutesse, lasteaeda ja ärihoonesse (soovitavalt sisestuse lähedusse) projekteerida vajalikumahuline SK tüüpi sidekontrollkapp ja vajaliku mahuga andmesidekapp. Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused telekommunikatsioonivõrku valdavalt ettevõttelt.

3.9.8. Tehnovõrkude koondtabel

Tabel 4
Tehnovõrkude rajamise koondtabel

<i>Tehnovõrgu nimetus</i>	<i>Planeeringu algatamise eelne tehnovõrgu pikkus (m)</i>	<i>Planeeritud tehnovõrgu ligikaudne pikkus</i>
Madalpinge elektrikaabel	-	3600
Madalpinge elektriõhuliin	350	
Keskpinge elektrikaabel	-	2100
Keskpinge elektriõhuliin	700 Kuulub likvideerimisele	
Tänavavalgustuse madalpinge elektrikaabel	-	2650
Tänavavalgustuse madalpinge õhuliin	-	350
Telekommunikatsioonikaabel	450	3600
Isevolne reoveekanaliseerimisitoru	450	3300
Sademeveetoru		3200
Drenaažisüsteemi peatorustik	2060 kuulub likvideerimisele	125
Veetoru		3300
Gaasitoru		3750

3.10. Keskkonningimuste seadmine

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Jäätmemajandus tuleb korraldada kas igal krundil iseseisvalt või kruntide peale ühiselt. Olmejäätmed, samuti õli- ja muud ohtlikud jäätmed, tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Prügikonteinerite täpseid asukohti kruntidel pole planeeringuga määratud, nende asukohad määratakse igale krundile eraldi vastavalt konkreetsele ehitusprojektile. Vastavalt prügi- majandusele (sorteerimise vajadusele ja paljude erinevate konteinerite olemasolule) on soovitatav rajada prügikogumismajad, kus konteinerid on silma alt ära ja kompaktselt ühes kohas. Planeeringualale paigaldatavatele prügikonteineritele peab olema prügiveoautode juurdepääs tagatud vähemalt 10m kaugusele konteineritest. Olmejäätmete äravedajal peab olema jäätmeluba. Litsents on nõutav ohtlike jäätmete käitlemisel.

Olemasolev sademevesi juhitakse planeeringualalt ära töökorras oleva maaparandussüsteemi kaudu Murisoo peakraavi. Planeeringulahenduse tõttu likvideeritakse maaparandussüsteem kogu ala ulatuses ning asendatakse sademeveekanaliseerimisega. Drenaaži peatorustik, mis on juhitud naaberaladelt planeeritud alale, tuleb ühendada planeeritud sademeveekanaliseerimisega, et ka naaberalade kuivendussüsteem toimiks samamoodi edasi. Kruntidele ja tänavatele, kus on parkimisalad planeeritud rohkem, kui viiele autole, tuleb rajada sademeveekanaliseerimine koos liiva- ja õlipüüduritega.

3.11. Arhitektuurinõuded ehitistele

3.11.1. Kontseptsioon

Korrektse väljanägemisega asumi väljakujunemiseks on aluseks võetud naaberalal juba kehtestatud Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kontseptsioon, et tekiks koos

planeeritud elurajooniga suurem ühtse stiiliga asum. Peamised reeglid, mida ühtse asumi planeerimisel on arvestatud:

- looklevad tänava jooned (kohustuslik ehitusjoon, tee joon tänava maa-ala piir);
- ühtne maht korruselamutel, ridaelamutel, paarismajadel ja ühepereelamutel;
- viimistlusmaterjalide, katuse tüübi, hoone tüübi ja mahu alusel erinevate hoonegruppide moodustamine (ehk erinevate miljöötsoonide tekitamine).

Käesolevas planeeringulahenduses on kavandatud kolm erinevat miljöötsooni, mis jagunevad vastavalt elamutüübi, katusetüübi ja fassaadis domineeriva materjali ning värvikombinatsiooni alusel (hoone põhivärv hele pastelne, väiksemad detailid nagu aknaraamid, tuulekastid (räästad), sokkel jne. värvida aktsentidena tumedamas pastelses toonis, mis muudab hoone ilmekamaks ja toob erinevad kontuurid paremini esile. Katuse lubatud värvitoonid on pastelne hall, pruun ja must. Lubatud katusetüübid on räästaga viil- või kaldkatused.

Hooned kruntidel paigutatakse kohustuslikult tänavate poolsetele ehitusjoontele, mille tulemusena moodustuvad ühtsed kumerad hoonestusread, mis on kogu planeeringu kontseptsiooni omapäraks. Seoses suure alaga on osades kohtades erinevatel tänavapooltel kohustuslik ehitusjoon muutlik, kuid mitte vähem, kui 6 meetrit tänava maa-alast. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema hoone põhimahust vähemalt üks sein. Varikatused, trepid ja muud väiksemad mahud võivad ulatuda väiksemas mahus üle kohustusliku ehitusjoone tänava poole.

3.11.2. Ehitusõigus

Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti piirkonna arendajaga ja Tartu valla arhitektiga.

3.11.3. Ehitusõigus vastavalt miljootsoonidele

Korruselamute kvartal - moodustavad korruselamud kruntidel 57-60. Seda tsooni iseloomustavad 5-15° kaldega kald- või viilkatused. Viilkatuste puhul võib katuseharja suund olla paralleelne ja risti tänavaga, kuid kõigil korruselamutel tuleb katus lahendada ühtselt. Elamud on kahe- kuni kolme- korruselised (va parkimiskorrus, mis on osaliselt maa-all) maksimaalse kõrgusega kuni 12,5m. Sokli kõrguse arvestamisel on 0- kõrguseks arvestatud ala põhjapoolses servas oleva kohaliku maantee olemasolevat kõrgust. Sokli kõrguseks on lubatud kuni 1,5 meetrit, et oleks võimalik rajada osaliselt maa-alust garaaži. Parkimiskorruse hoonetusala on planeeritud suuremalt, kui hoone 1 elukorruse elamispinna alune ala, et vajalik arv autosid maa-alusesse garaaži ära mahuks. Sokli osa on soovituslik katta pinnasega, et peita kõrget soklit ja tekiks efekt, kus elamud asetsevad justkui küngaste otsas ning korruselamu esimestele korrustele on võimalik sokli peale rajada terrasse. Terrassid on soovituslik rajada ka korruselamute kõrgematele korrustele. Ühe korruselamu maksimaalne ehitusalune pindala võib olla kuni 600m². Eelpool nimetatul tulemusel tekib korruselamute piirkond, kus autode parkimine on lahendatud hoone mahus ja elamute vahel tekib võimalikult loodussõbralik ja ohutu keskkond inimestele. Ca 35% välisseinast (arvestamata klaasitud avasid) peab viimistlema mõne teise kvaliteetse välisviimistlusmaterjaliga (looduskivi, puit, keraamika vms).

Kolme kuni nelja korteriga ridaelamute ja / või kaksikelamute kvartal - moodustavad ridaelamud kruntidel 43 – 51 ja 53. Seda tsooni iseloomustab 15 - 25° kald-katustega mahtude omavaheline kombinatoorika, kusjuures madalamate osade räästa kõrguseks soklist on ca 3,2. Elamud on kahe- korruselised maksimaalse kõrgusega kuni 8,5 m. Sokli kõrguseks maapinnast on lubatud 20-40 sentimeetrit. Kruntide maksimaalne hoonetealune pindala on 400 m². Viimistluses kasutada looduskivi, puitu vms kvaliteetset materjali.

Üksikelamute kvartal - moodustavad eramud kruntidel 0 - 4 ja 9 - 42. Seda tsooni iseloomustab 25 - 40° kaldega viilkatused, mille põhimahu katuse harjajoon on kruntidel paralleelne tänavaga. Eramud on kahe korruselised (katusekorrusega). Sokli kõrguseks täidetud maapinnast on 30 - 50 sentimeetrit. Kruntide maksimaalne hoonetealune pindala on 250 - 300 m² (vastavalt krundi suurusele). Mahtudele võib lisada varimüüre, varjualuseid ja katuserasse. Ca 35 % välisseinast (arvestamata klaasitud avasid) võib viimistleda ka mõne teise kvaliteetsema materjaliga (looduskivi, puit, keraamika vms).

Ärihoone ja ühiskondliku kasutusega hoone

Ühiskondliku kasutusega hoone pos 5 ja ärihoone pos 55 puhul võtta aluseks käesoleva planeeringu arhitektuursete nõuete kontseptsioon ning hooned kavandada arhitektuuriliselt esinduslikumalt, kui elamud.

Katusetüübina võib kasutada eripärasemat viil- või kaldkatust ning katuseharja suund ei ole planeeringuga määratud. Hooned võivad olla kuni kahekorruselised. Sokli kõrguseks täidetud maapinnast on 30 - 50 sentimeetrit. Ärihoone maksimaalne hoonealune pindala on 800m² ja ühiskondliku hoone (lasteaia) maksimaalne hoonealune pindala on 1700m². Ca 35 % välisseinast (arvestamata klaasitud avasid) võib viimistleda ka mõne teise kvaliteetsema materjaliga (looduskivi, puit, keraamika vms).

3.11.4. Nõuded hoonete väliskujundusele

Hoone arhitektuur on määratud miljötsooni kuuluvusega. Juhul, kui hoonestaja projektis ette nähtud hoone välisilme ei sobi hoonestusreeglitega ega ole vastavuses lähiümbruse hoonetega, on arendajal ja kohalikul omavalitsusel õigus nõuda projekti mitte kinnitamist ja nõuda ümberprojekteerimist.

3.11.5. Soovitav:

- Välisviimistluses kasutada järgmisi materjale: kivivoodrit, krohvi, puitu. (Värvitoonid peavad vastama miljöötsooniga ettemääratule);
- Kasutada kaldkatuste kattematerjaliks rullmaterjale kiltkivipuistel (helehall - hall), katusekivi või plekkmaterjale (hallid ja tumepruunid toonid);
- Kasutada katuseaknaid;
- Ehitada terrasse, rõdusid ja varimüüre.

3.11.6. Keelatud:

- Püstitada palkmaju;
- Kavandada võlve akende ja uste kohale;
- kavandada tihedat aknajaotust (aken on jaotatud omakorda väiksemateks ruutudeks nagu on ajalooliste hoonete aknad tihtipeale tehtud);
- Kasutada erksaid värvitoone fassaadis (näiteks „ultra“ - toonid);
- Kasutada teisi materjale jäljendavaid plastikkatteid, kiviimitatsiooniga plekki jms.

3.11.7. Garaažid ja parkimine

Garaažide arv elamu mahus on vaba - katusealused või suletud seintega. Parkimine lahendada asendiplaanil krundi piires. Parkimislahendus võib vastavalt miljöö-tsoonidele olla erinev.

3.11.8. Kruntide moodustamine

Naaberkinnistute liitmine ei anna õigust püstitada suuremaid hooneid, kui ühele krundile lubatud hoonealuse pinna määr.

3.12. . Servituutide ja kitsenduste seadmise vajadus

Sõiduteeservituudi ja isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus on määratud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale asjaõigusseadusele. Isiklik kasutusõigus on planeeritud ka tänava maa-alale ja avalikuks kasutuseks määratud üldmaa-alale, et oleks avalikuks kasutuseks määratud maa-alade staatuse muutumisel tagatud tehnovõrguvaldajate juurdepääs oma trassidele. Sõidutee servituudi laiuks on sõidutee laius e. 5m ja Isikliku kasutusõiguse laiuks tehnovõrgu kaitsevööndi laius, milleks on 1m mõlemale poole tehnovõrgu teljest. Tänav maa-alal on isiklik kasutusõigus määratud kogu tänava maa-ala ulatuses, sest projekteerimise käigus võivad tehnovõrgu asukohad muutuda ja isiklik kasutusõigus peab kehtima jääma. Isiklik kasutusõigus tänava maa-alal ei anna õigust rajada tehnovõrke planeeritud puudele lähemale kui 2m. Juhul, kui mitu krunti on ühesuguse servituudi ja / või isikliku kasutusõigusega koormatud on tabelis 5 teeniva kinnisasja veergu märgitud vastavalt ühte lahtrisse kõik need pos. numbrid.

Tabel 5

Reaal ja isiklike servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Pos 0	Isiklik kasutusõigus	Drenaaživõrgustiku valdaja
Pos 3	Isiklik kasutusõigus	Drenaaživõrgustiku valdaja
Pos 43	Sõiduteeservituut	Pos 44
Pos 44	Sõiduteeservituut	Pos 43
Pos 45	Sõiduteeservituut	Pos 46
Pos 46	Sõiduteeservituut	Pos 45
Pos 47	Sõiduteeservituut	Pos 48
Pos 48	Sõiduteeservituut	Pos 47
Pos 50	Sõiduteeservituut	Pos 51
Pos 51	Sõiduteeservituut	Pos 50
Pos 56	Isiklik kasutusõigus	Drenaaživõrgustiku valdaja Murisoo peakraavi valdaja
Pos 57	Sõiduteeservituut	Pos 58
Pos 58	Sõiduteeservituut	Pos 57
Pos 59	Sõiduteeservituut	Pos 60
Pos 60	Sõiduteeservituut	Pos 59

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Parve tee (Pihlaka tn)	Isiklik kasutusõigus	Murisoo peakraavi valdaja Tänavavalgustusvõrgu valdaja Elektrivõrgu valdaja Sidevõrgu valdaja Gaasivõrgu valdaja Veevõrgu valdaja Reoveekanaliseerimisvõrgu valdaja Sademeveekanaliseerimisvõrgu valdaja
Planeeringuala põhjapoolses servas olev kohaliku maantee maa-ala Pos 61 Pos 62 Pos 63 Pos 64 Pos 66 Pos 67	Isiklik kasutusõigus	Tänavavalgustusvõrgu valdaja Elektrivõrgu valdaja Sidevõrgu valdaja Gaasivõrgu valdaja Veevõrgu valdaja Reoveekanaliseerimisvõrgu valdaja Sademeveekanaliseerimisvõrgu valdaja
Pos 65	Isiklik kasutusõigus	Tänavavalgustusvõrgu valdaja Elektrivõrgu valdaja

3.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise aluseks on Eestis kehtiv standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur“.

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsete ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Ala lõunapoolses servas piirab ehitusõigust Murisoo peakraavi kalda veekaitsevöönd (10m tavalisest veepiirist), ehituskeeluvöönd (25m tavalisest veepiirist) ja kalda piiranguvöönd (50m tavalisest veepiirist) ning kagupoolses nurgas reoveepumpla kuja (raadiusega 20m).

3.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi teistele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja / või muud ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega ka kasutamise käigus.

Juhul kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

3.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu realiseerimise eelduseks on Murisoo pkr äärde uue nn kogujatee projekteerimine ja väljaehitamine.

Planeeringualal ehitustööde tegemise etapis kasutatakse juurdepääsuna uut kogujateed, ehitusperioodil ei ole lubatud juurdepääsuna kasutada Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste detailplaneeringuga kavandatud uusi teid.

Peale ehitusperioodi lõppu on kõik planeeringutega kavandatud ja väljaehitatud teede kasutus vaba kõigile liiklejatele.

Kruntide sisesed teed ja juurdepääsud ehitatakse krundivaldajate poolt. Tehnovõrkude rajamine toimub tehnovõrguvaldajate ja krundiomanike kokkuleppel. Planeeringu rakendamiseks sätestatakse vajadusel väljaehitamise järjekord, kui planeeringut realiseeritakse etapiviisiliselt. Etapiviisiliselt ehitades tuleb enne järgmise etapi juurde asumist lõpetada olemasolev etapp 70% ulatuses etapi mahust. Planeeritav ehitusjärjekord ja ehitusmaht on sõltuvuses turusituatsioonist. Enne kavandatava ehitustegevuse algust esitab arendaja kohalikule omavalitsusele ülevaatamiseks ja kooskõlastamiseks kava planeeritavatest tegevustest.

Kohustus on välja ehitada rajatised. Ehitusloa väljastamise eeltingimuseks hoonetele peab olema infrastruktuuri väljaehitamine, et tagada juurdepääs planeeritud kruntidele (ehitusseaduse § 13). Kõige olulisem on esimeses etapis välja ehitada juurdepääs planeeritud maa-alale ja tee maa-alad koos kõigi rajatistega (seal hulgas planeeritud sademevee- ja drenaažitorustik kuni olemasoleva Murisoo peakraavini). Vastasel juhul ei ole planeeritud alale võimalik juurde pääseda ja puudub võimalus planeeritud alalt ja naaberala kruntidelt sademevett ära juhtida ning planeeritud hooneid ühendada kõigi vajalike tehnovõrkudega. Planeeritud ala tee maa-aladele tuleb sõidutee ja



kergliiklustee või kõnnitee vahelisele haljasalale istutada puude- või põõsarida vastavalt planeeritud lahendusele ja rajada tänavavalgustus. Hoonestaja kohustub elamu püstitama ja viimistlema 30 kuu jooksul peale krundi ostumüügilepingu sõlmimist ning haljastama krundi vastavalt arendaja poolt kooskõlastatud haljastusprojektile.

3.17. Koostööde ja Kooskõlastuste kokkuvõte

Eesti Energia AS

Kooskõlastatud OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkonnaga:

07.01.2008, nr 140, võrguarenduse projektijuht Ü. Ressaar / allkiri / -lk 38

Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt

Elion Ettevõtted AS

08.06.2008, sideliiniinsener-grupijuht J. Ulmas / allkiri / -lk 38

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt

AS Termox

08.01.2008, nr 30, projektijuht L. Märtn / allkiri / - lk 39

AS Tartu Veevärk

18.01.2008, nr 16, arendusjuht P. Pindma / allkiri / - lk 40

Projekteerimiseks võtta liitumistingimused AS-st Tartu Veevärk.

Tartu Maaparandusbüroo

22.11.2007 nr 1-1/147, Juhataja asetäitja Enn Banner / allkiri /- märkused / - lk 41-42

Tartumaa Keskkonnateenistus

26.11.07, nr 41 - 12-3/54877-2 , juhataja J. Mandel / allkiri / märkused /- lk 43

Maa-amet

13.12.2007, nr 6.2-3/3056, peadirektori asetäitja Urmas Männama / allkiri /- märkused / - lk 44

Päästeamet

09.01.2008, nr 5-1, juhataja M. Umbloja / allkiri / - lk 49 kaardil 3 Põhikaart

4. Koostöö planeeringu koostamisel (skaneeritud)

Ressaar
 võrguarengu projektijuht
 OÜ Jaotusvõrk

KOOSKÖLASTATUD nr. 140/2008

OÜ Jaotusvõrk Tartu maakond

07.01.08 allkiri

TINGIMUSTEL:

Tööprojektid koostööstada
 täiendavalt.

ÜLE VAADATUD

"8" "01" 2008 a.

Tööjoonised koostööstada
 täiendavalt



JAAK ULMAS
 Elion Eitevõttes AS
 sideliiniinsener-grupijuht



KÜÜBROLASTATUD AS-i TERMOX

TINGIMUSTEL:

.....

Leo Martin *Martin*

3. jaanus 2008 a. nr. 30



AS-i Tartu Veevärk poolt
ÜLE VAADATUD
"18" 01..... 2008. a. nr. 16
Projekteerimiseks võtta
lühikõigustõhkeplaanid AS-st
Tartu Veevärk.
[Handwritten signature]

5. Kooskõlastused planeeringu koostamisel (skaneeritud)

TARTU MAAPARANDUSBÜROO

KÄSKKIRI

Tartu

22.november 2007 nr...1-1/147

Maaparandushehitise maa-ala sihtotstarbe muutmise kooskõlastamine

Vastavalt "Maaparandusseaduse (RT I 2003, 15. 84) § 48 lõikele 1, 2, 3, 4 ja 5 ning võttes arvesse AS K&H poolt 16.11.2007 a. esitatud taotlust:

1. Kooskõlastab Tartu Maaparandusbüroo juhataja seoses detailplaneeringuga Tartumaa Tartu valla Tila küla Vahiannuse ja Väike-Annuse maaüksuste (katastritunnused 79403:002:0145; 79403:002:0184) ning nende lähiala maaparandussüsteemi maa-ala sihtotstarbe muutuse lisades äratoodud tingimustel;
2. Otsus jõustub pärast kooskõlastuse taotlejale teatavaks tegemist;
3. Sekretäril tagada kooskõlastuse andmine taotlejale.
4. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul haldusakti teatavaks tegemisest, esitades kaebuse Tartu Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või väide Põllumajandusministeeriumisse haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.



Hannes Puu
Juhataja

Lisa: 1 lehel

Enn Banner 7421 571

Kooli 13
50409 Tartu

reg. nr 70002265

tel.7422548
faks 7421609

**MAAPARANDUSEHITISE MAA-ALA SIHT- VÕI KASUTUSOTSTARBE MUUTMISE
KOOSKÕLASTAMISE TEATIS**

1. Registreeringu andmed

Maaparandussüsteemi kood	2	1	0	4	4	2	0	0	2	0	1	0	0	
Ehitise nimetus	Muri-Aidasoo										kood	0	0	1

2. Siht- või kasutusotstarbe muutmise kooskõlastuse saaja nimi, registri- või isikukood, aadress ja sideandmed

Nimi	ASK & H													
Registrikood	1	0	2	4	1	7	1	0	Isikukood ¹					
Maakond	Tartumaa							Postiindeks	51013					
Linn / vald	Tartu linn							Telefon	7308167					
Küla / alev	-							Faks	7308123					
Tänav / maja	Turu 45d							E-post	toomas.pold@askh.ee					

3. Kinnisasja andmed

Omaniku nimi	OÜ REXY
Katastritunnus	79403:002:0145

Omaniku nimi	Osatühing PRELVEST
Katastritunnus	79403:002:0184

Omaniku nimi	Tartu vald
Katastritunnus	79403:002:0962

4. Ehitise asukoha andmed

Maakond	Tartumaa	Küla / alev	Tila küla
Vald	Tartu		

5. Siht- või kasutusotstarbe muutmise kooskõlastuse sisu kokkuvõte ja tingimused

Siht- või kasutusotstarbe muutmise kooskõlastuse	sisu kokkuvõte	kooskõlastatud
	tingimused	1.Kinnistu(katastritunnus 79403:002:0962)sihtotstarve on juba transpordimaa. 2.Naaberkiinnisajade maatulundusmaa kuivenduse toimimiseks rekonstrueerida planeeringu ala (katatritunnused 79403:002:0145; 79403:002:0184)ja naaberkiinnistute ühine maaparandussüsteemi reguleeriv võrk, milleks taotleda projekteerimistingimused Tartu Maaparandusbüroost

6. Siht- või kasutusotstarbe muutmise kooskõlastamise otsuse andmed

Maaparandusbüroo nimi	Tartu		
Kirja number	1-1/147	Kuupäev	22.11.2007

¹ registrikoodi puudumisel märgitakse isikukood

Toomas Pöld
AS K&H
Turu 45d
51013 Tartu

KESKKONNAMINISTEERIUM
Tartumaa Keskkonnateenistus



Teie 15.11.2007

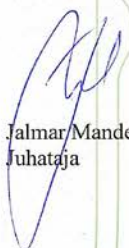
Meie 16.11.2007 nr 41-12-3/54877-2

Vahiannuse ja Väike-Annuse maaüksuste
ning lähiala detailplaneering

Tartumaa keskkonnateenistuses on läbi vaadatud AS K&H töö nr 06DP01 Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike-Annuse maaüksuste ning lähiala detailplaneering. Kooskõlastan planeeringu järgmiste märkustega:

1. Joonise 6 (Tehnovõrkude planeering) parema loetavuse huvides võiks isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus näitamata jätta, kuna on näidatud ka planeeringu teistel joonistel).
2. Reoveepumpla kuja (mitte sanitaarkaitseala), ehituskeeluvöönd ning elektriliini kaitsevöönd on soovitatav näidata erinevate tingmärkidega.
3. Planeeringu kausta lisada detailplaneeringu algatamist tõendav dokument.

Lugupidamisega


Jalmar Mandel
Juhataja

Voldemar Hurt 730 2251

SISSE TULNUD
"27" 11. 2007 a.
Nr. 5-54877

Narve mnt 7a
15172 Tallinn
Reg nr 70001231

telefon 730 2240
faks 730 2241
tkk@tartu.envir.ee

Postiaadress:
Aleksandri 14
51004 TARTU



Lp Toomas Pöld
AS K&H
Turu 45D
51013 TARTU

Teie 15.11.2007 nr 534

Tartu Vallavalitsus
Kõrveküla
Tartu vald
51013 TARTU

Meie 13.12.2007 nr 6.2-3/3056

**Vahiannuse ja Väike-Annuse maaüksuste
ning lähiala detailplaneering**

AS K&H pöördus 15.11.2007 Maa-ameti poole kirjaga, milles palus kooskõlastada Vahiannuse ja Väike-Annuse maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu, mis esitati Maa-ametile saadetud kirja lisana. Planeeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kruntideks, kruntidele ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja rajatiste ning liikluskorralduse põhimõtete määramine. Maa-amet tagastas 04.09.2007 kõnealuse detailplaneeringu selle üldist kontseptsiooni vaidlustamata, kuid palus jätkuvalt arvestada Maa-ameti 16.04.2007 kirjas nr 6.2-3/3056 esitatud märkustega ning viia need planeeringulahendusse sisse. Maa-amet teatas, et võtab Vahiannuse ja Väike-Annuse maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu osas seisukoha pärast ülesloetletud puuduste kõrvaldamist ja paranduste sisseviimist.

AS K&H esitas 15.11.2007 Maa-ametile uuesti kooskõlastamiseks parandatud planeeringudokumentatsiooni, milles on Maa-ameti poolsete ettepanekutega arvestatud. Maa-amet teatab, et ei esita vastuväiteid 15.11.2007 kooskõlastusele saadetud Vahiannuse ja Väike-Annuse maaüksuste ning lähiala detailplaneeringule. Jätkuvalt riigi omandis olevale maale moodustatavate transpordimaa ja üldmaa krundi osas teeme kohalikule omavalitsusele ettepaneku pärast detailplaneeringu kehtestamist taotleda need munitsipaalomandisse. Juhime Tartu Vallavalitsuse tähelepanu planeerimisseaduse § 25 lõikele 5, mille kohaselt peab kohalik omavalitsus saatma kehtestatud detailplaneeringu ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates riigi maakatastri pidajale. Lisaks eelkirjeldatud planeeringutoimiku maakatastrile edastamisele palume võimaluse korral digitaalselt edastada ka detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise otsused ning kehtestatud detailplaneeringu põhijoonis ja tehnovõrkude joonis järgnevale e-mailile: maaamet@maaamet.ee.

Lugupidamisega

Urmas Männama
Peadirektori asetäitja
peadirektori ülesannetes

Lisa: Detailplaneeringu toimik (AS K&H-le)

Kristi Kivimaa 6750 127

MAA-AMET MAA-AMET MAA-AMET MAA-AMET MAA-AMET MAA-AMET MAA-AMET MAA-AMET MAA-AMET MAA-AMET MAA-AMET

Mustamäe tee 51
PK/BOX 1635
10602 Tallinn, ESTONIA
Registrikood/Reg code 70003098

Tel/Phone +372 665 0600
Faks/Fax +372 665 0604
E-post/e-mail: maaamet@maaamet.ee
Internet: www.maaamet.ee

Arvelduskonto 10220027689012
SEB Eesti Ühispank
Saaja Rahandusministeerium
Viitenumber 1200003974



6. Kaardid



6.1. Situatsiooniskeem



6.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed



6.3. Olemasolev olukord



6.4. Põhijoonis koos kitsendustega



6.5. Maakasutusplaan



6.6. Tehnovõrkude planeering



6.7. Adresside skeem



6.8. Illustratsioon



7. Lisad



***7.1. Tartu Vallavalitsuse korraldus planeeringu algatamise ja
lähteülesande kinnitamise kohta 21.06.07***



7.2. Planeeringu lähteülesanne



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



7.3. Planeeringu lähteülesande lisa 1



***7.4. Tartu Vallavalitsuse kirjad huvitatud isikutele planeeringu
algatamise kohta 21.06.07***



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



7.5. Tartu Vallavalitsuse kiri lähteülesande kinnitamise kohta

21.06.07



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING

7.6. Algamise kuulutus ajalehes Postimees 27.06.07



7.7. Maa-ameti kiri 16.04.07



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



***7.8. Tartu Vallavalitsuse kiri huvitatud isikutele planeeringu
koostöö tegemise kohta 24.08.07***



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



7.9. Maa-ameti kiri 04.09.07



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



7.10. OÜ jaotusvõrgu tehnilised tingimused 15.06.07



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



7.11. AS Termox tehnilised tingimused 03.08.07



7.12. AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused 14.09.07



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



**7.13. Tartu Maavalitsuse kiri planeeringu kooskõlastuste
määramiseks 03.12.2007**



**7.14. Tartu Vallavalitsuse korraldus planeeringu vastuvõtmise
kohta 30.01.08**



7.15. Vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kuulutus ajalehes

Postimees 01.02.08



7.16. Ettepanekud planeeringu kohta 22.02.08



Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike- Annuse maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING

7.17. Avaliku arutelu kuulutus ajalehes Postimees 29.02.08



***7.18. Tartu Vallavalituse vastuskiri planeeringule ettepanekute
esitajatele 27.02.08***



7.19. Avaliku arutelul osalejate nimekiri 11.03.08



7.20. Avaliku arutelu protokoll 11.03.08



7.21. Kuulutus ajalehes *Postimees* avaliku arutelu tulemustest

20.03.08



7.22. Tartu Maavalitsuse kiri planeeringu järelvalve teostamise kohta



7.23. Tartu vallavolikogu otsus planeeringu kehtestamise kohta

16.04.08



**7.24. Kuulutus ajalehes Postimees planeeringu kehtestamise
kohta 19.04.08**



7.25. Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne