

Töö nr: 56/17

Asukoht: Kambja vald, Külitse alevik, Vabadiku

Vabadiku maaüksuse ja lähiala DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

(kutsetunnistus 105743)

Tellija:

OÜ Parim Maja

/esindaja Kristjan Kutsar/

SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alus	3
2	Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta	3
3	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
4	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.	Planeerimise lahendus	4
5.1	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
5.2	Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.3	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
5.4	Kruntide ehitusõigus	7
5.5	Arhitektuurinõuded ehitistele	7
5.6	Kruntide hoonestusala piiritlemine	8
5.7	Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	8
5.8	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
5.9	Ehitistevahelised kujad	10
5.10	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	10
5.11	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	13
5.12	Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks	14
5.13	Servituutide vajaduse määramine	14
5.14	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
5.15	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	15
5.16	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
5.17	Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused	16
6	Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega	17

JOONISED JA KAARDID

Situatsiooniskeem	M 1:1000	18
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000	19
Olemasolev olukord	M 1:1000	20
Põhijoonis	M 1:1000	21
Tehnovõrgud	M 1:1000	22
Maakasutus ja kitsendused	M 1:1000	23
Detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised		24

1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Vabadiku maaüksuse omanik. Detailplaneeringu koostamine Vabadiku maaüksusele ja lähialale on algatatud Ülenurme Vallavalitsuse 15.06.202017 korraldusega nr 173 ning kinnitatud lähteseisukohad. Sama otsusega otsustati keskkonnamõju strateegilist hindamist mitte algatada. Käesolev planeering on koostatud üksikelamute ja nende abihoonete ehitusõiguse määramiseks.

2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Detailplaneeringu eesmärk on Vabadiku maaüksuse jagamine, ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks, juurdepääsutee kavandamiseks lahenduse andmine ning tehnovõrkude varustamisele. Planeeritava ala pindala on u 2ha. Planeeringuala hõlmab ka Vabadiku maaüksusega külgnevat Kingu-Sooääre kohaliku tee lõiku seoses juurdepääsu kavandamisega.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

nimi- Vabadiku

kü tunnus: 94901:005:1600

omanik- OÜ Parim Maja

maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulunudmaa;

pindala- 1,78ha.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

- Tartu maakonnaplaneering;
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“;
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Ülenurme valla üldplaneering (kehtest. Ülenurme Vallavolikogu 10.02.2009.a otsusega nr 1 ja 07.12.2010.a otsusega nr 39);
- Ülenurme valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine;
- Ülenurme valla ehitusmäärus;
- Ülenurme Vallavalitsuse 04.03.2009.a määrus nr 10 kinnitatud juhend „Detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuete, detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku vormi, lähteseisukohtade vormi ning detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise lepingu vormi kinnitamine „ ;

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ WEW poolt augustis 2017.a. Koostatud Vabadiku katastriüksuse geodeetiline alusplaan täpsusega M 1:500, töö nr GEO-146-17.

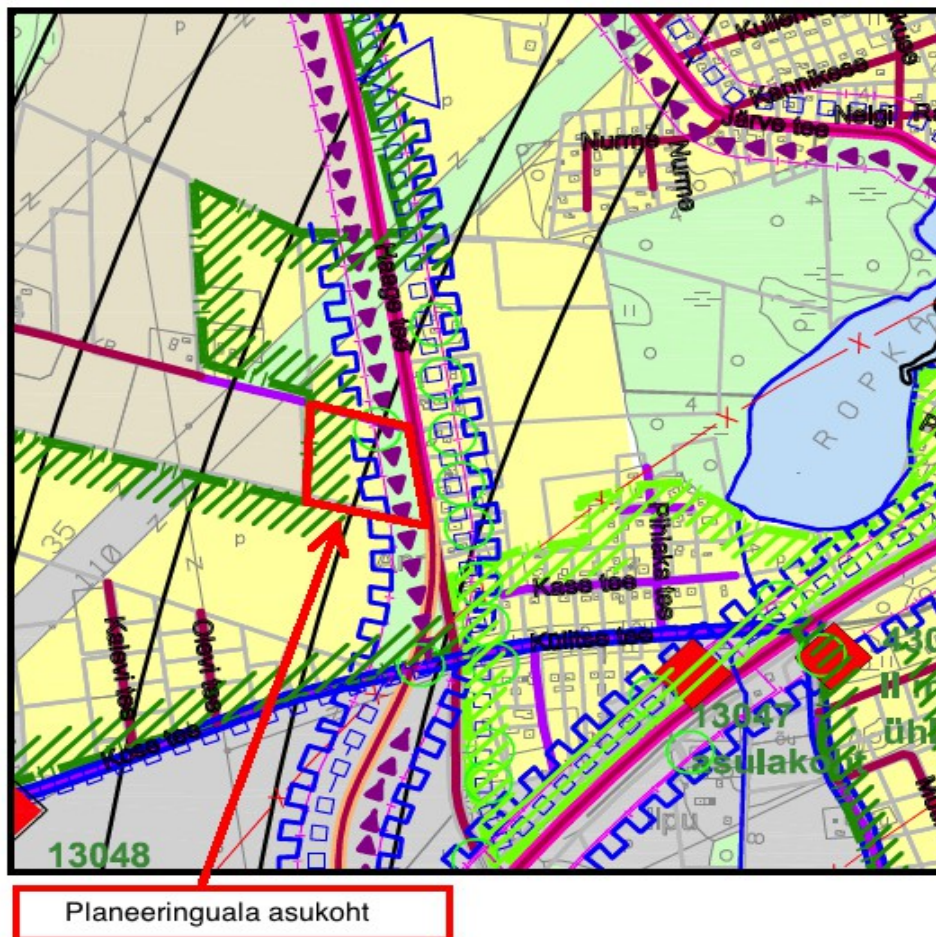
5. Planeerimise lahendus

5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kambja (endises Ülenurme) vallas, Külitse alevikus. Planeeringuala piirneb kohaliku Kingu-Sooääre tee ja 22195 Külitse-Haage riigiteega. Vastavalt üldplaneeringule on Vabadiku maaüksus määratud elamumaaks.

Väjavõtte üldplaneeringust

Skeem 1



Väljavõte maa-ameti fotolao lehelt www.maaamet.ee/fotoladu.ee

Foto 1



Planeeringuala on hoonestamata ja kasutuses põllumaana. Kõrghaljastus Vabadiku maaüksusel puudub. Planeeringuala ümbitsevad põllud ja läheduses asuvad üksikelamud. Planeeringuala lähedases piirkonnas asuv hoonestus on valdavalt kaldkatustega ühe ja kahe korruselised üksikelamud ning nende abihooned.

Lähim bussipeatus „Külavahe“ asub ca 70m kaugusel planeeringualast. Ülenurme valla üldplaneering näeb ette perspektiivselt kergliiklustee rajamise Külitse-Haage riigitee äärde, kuid planeeringu koostamise ajaks seda rajatud ei ole.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Vabadiku maaüksus on tasase reljeefiga ja kerge kaldega kirde suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca 63.07-66.07.

Planeeringuala piirneb kahest küljest avalike transpordimaadega- kohaliku teega nr 9490223 Kingu-Sooääre teega ja 22195 Külitse-Hage riigiteega (km 0,53-0,67), mille tee kaitsevöönd on 30m teekatte servast. Vastavalt Ehitusseadustiku §71 lg 1 tagab tee kaitsevöönd tee kaitse, korrashoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Tulenevalt paiknemisest riigitee ääres asub osa Vabadiku maaüksusest teekaitsevööndis. Maaüksusel puuduvad servituudid. Tehnovõrkude ühendused planeeringualal puuduvad. Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneering näeb ette planeeringualale 5 elamumaa krundi moodustamise. Juurdepääsutee rajamiseks moodustatakse transpordimaa krunt ning üks krunt puurkaevu ja tuletõrje veevõtumahutite paigaldamiseks.

Krundid Pos 1-5 on ette nähtud üksikelamute ja nende abihoonete ehitamiseks.

Planeeritavate elamukruntide suurused on niivõrd suured (2688m²-3941m²), et täiendava üldkasutatava manguala vms rajamine 5 elamukrundi tarvis ei ole üldplaneeringu mõistes vajalik ega edaspidise avaliku ala ekspluateerimise mõistes ka majanduslikult otstarbekas. Kavandatavate elamute elanike puhke-ja virgestusalana ning laste mängualadena jäävad kasutusse elamukruntide aiad.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Krundi Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi pindalad
Planeeringu eelne		
Vabadiku	Maatulundusmaa 100%	1,78 ha
Planeeringu järgne		
Pos 1	Üksikelamumaa 100% (EP)	2856m ²
Pos 2	Üksikelamumaa 100% (EP)	2688m ²
Pos 3	Üksikelamumaa 100% (EP)	2818m ²
Pos 4	Üksikelamumaa 100% (EP)	3941m ²
Pos 5	Üksikelamumaa 100% (EP)	3353m ²
Pos 6	Tee-ja tänava maa-ala 100% (LT)	1167m ²
Pos 7	Vee tootmise ja jaotamise ehitise maa 100% (OV)	700m ²
Pos 8	Tee-ja tänava maa-ala 100% (LT)	310m ²

Märkused:

(krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt sisemin. „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“)

Kruntide pindalad on planeeringus määratud ligikaudsena ja pindalaid võib täpsustada maamõõdutööde teostamisel.

5.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- [planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- [suurim lubatud hoonete arv krundil;
- [hoonete suurimad lubatud kõrgused;
- [hoonete suurimad lubatud ehitisealused pindalad.

Kruntide ehitusõigused on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on näidatud hoonestusalad, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt iga krundi ehitusõigusele. Hoonestusalad on antud suuremana kui ettenähtud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoone(te) paiknemist ja luua huvitavamat arhitektuuri.

Elamukruntidele antakse ehitusõigus- ühe üksikelamu (kood 11101) ja ühe abihoone (kood 12744) ehitamiseks.

Lisaks eelnimetatud hoonetele on krundile lubatud ehitada kuni 20m² suuruseid ja kuni 5m kõrguseid abihooneid (nt kasvuhooneid, laste mängumaju jms), mis võivad asuda ka väljaspool hoonestusala, kuid seejuures peavad täidetud olema kõik seadustest tingitud nõuded ning selleks peab olema piirinaabri eelnev nõusolek. Riigitee kaitsevööndisse alla 20m² suuruste ehitiste püstitamine on lubatud vaid Maanteeameti eelneva nõusoleku alusel.

Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ja puid istutada ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

Hoonete täpne paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

5.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurised nõuded planeeringuala hoonetele on planeeringuga määratud järgmiselt:

Arhitektuurinõuded hoonetele

Tabel 2

Pos nr	Pos 1-5	Pos 6,7,8
Lubatud korruselisus	kuni 2 korrust	-

Katusekalde vahemik	15-30 kraadi (abihoonetel lubatud ka sobivad madalakaldelised kaldkatused 0-15 kraadi)	-
Katuse põhimahu harjajoone suund	paralleelselt Pos 6 rajatava teega	-
Katuse tüüp	kaldkatus	-
Katusekatte materjal	katuseplekk, kivi vms	-
Katusekatte värvid	must, tumehall, pruun	-
Välisviimistluse materjalid	puit, krohv, kivi, klaas, metall(sh kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jms) kasutamine ning palk välisviimistlusena.	-
Kohustuslik ehitusjoon	ei määrata	-
Piirdeaed	Sobivalt hoonete arhitektuuriga. Kõrgus kuni 1,6m. Pos 4,5- Maantee teekaitsevööndis tuleb piirete rajamine enne ehitamist kooskõlastada maanteeametiga.	
Muud arhitektuurinõuded	Hoonestusalast võivad Pos 6 tee poole ulatuda hoone trepid ja väiksemad varikatused (nt välisuste kohal).	

Hoonete rajamisel tuleb jälgida, et kavandatavad hooned harmoneeruksid piirkonna ehituslaadiga ning oleksid ehitatud vastavalt heale ehitustavale.

5.6 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Planeeritud kruntidele on määratud hoonestusalad, mille piiresse on lubatud ehitada hooned. Planeeringuala idapoolsed hoonestusalad on paigutatud lähtudes riigitee kaitsevööni ulatusest, jäädes 30 m kaugusele teekatte servast. Hoonestusalade vahelised kaugused on määratud arvestusega, et tagatud oleks tuleohutusnõuete täitmisest tingitud kujad.

Põhijoonisel näidatud uushoonestusalad on seotud krundi piiridega. Hoonestusalade suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud planeeringualast põhjas asuvalt kohalikult 9490223 Kingu-Sooääre teelt. Kingu-Sooääre teelt suundub liiklus 22195 Külitse-Haage riigiteele, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2016.a seisuga 872 a/ööpäevas. Kiirusepiirang antud lõigul on 50km/h.

Planeeritava koormuse lisandumine 22195 Külitse-Haage riigiteele on kooskõlas Ülenurme valla üldplaneeringuga kavandatud perspektiividega ning ei tekita riigiteele ega selle ristumiskoha läbilaskevõimele koormust, mis tingiks riigiteel olulisi ümberehituste vajadusi. Riigitee ja kohaliku tee ristmik viiakse täisnurga alla, mille tõttu kavandatakse väikeses osas tee asukoha muutust. Seoses täisnurga alla viimisega tuleb paigaldada uus tee-alune trupp.

Riigitee ristumiskoha ümberehitamine mõjutab muuhulgas ka riigitee all olemasolevat truupi. Olemasolevate truupide (sh riigiteega ristub trupp km-l 0,67) pikendamine ja veeviimarite ümberehitamine lahendada riigitee ristumiskoha ümberehitamise projekti koosseisus. Riigitee ristumiskoha ümberehituseks annab nõuded projektile ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Kohalik tee on asfaltkattega ja selle kandevõime on piisav teed olemasolevalt kasutatavate elamute ja lisanduva viie elamu juurdepääsu koormuse talumiseks. Tee mõõdud ning lõige on kajastatud põhijoonisel.

Riigitee äärde on üldplaneeringuga kavandatud perspektiivse kergliiklustee rajamine. Selle rajamiseks on detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa pos 8. Nimetatud kergliiklustee on ka ühenduseks lähima Külavahe bussipeatusega.

Kruntidele ligipääsu rajamiseks tuleb planeeringu realiseerimiseks välja ehitada tupiktee Pos 6.

Sõltuvalt hoonete ja hoonesiseste garaazide täpsest paigutusest on lubatud projekteerimise käigus kruntide sissepääsude asukohti muuta/nihutada. Planeeringuala sisene Pos 6 planeeritud sõidu ja jalgteed ning kruntide sisesed parklad on kavandatud kõvakattega (tolmuvaba kate, kivi, asfalt vms.) Tee ehitusprojekte võib koostada vaid pädevust omav isik.

Parkimine on planeeringualal lahendatud kruntide siseselt. Parkimisplatside täpne asukoht ja kuju määratakse projekteerimise käigus.

Detailplaneering näeb ette, et parkimiskohtade paigutamisel ja arvutamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 Linnatänavad (vt tabel 3).

Parkimine

Tabel 3

Ehitise otstarve	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Üksikelamu	2 kohta

Teede lahendust, täpset asukohta ning elemente on lubatud täpsustada projekteerimise faasis.

Sõidusuunad ja juurdepääsud kruntidele on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala krundid tuleb vähemalt 10% ulatuses kruntide pindalast haljastada kõrghaljastusega. Haljastust on lubatud rajada planeeringus märgitud hoonestatavatele aladele ning kõvakattega aladele.

Krunte ümbritsev piirdeaia kujundus ja aia tüüp määratakse hoone projekteerimise käigus, sobivana hoonete arhitektuurse lahendusega. Naaberkruntide vaheliste piiretena võib kasutada nii võrk-, puit-või metallaeda. Soovitav on hõredad piirdeaiaid kombineerida haljastusega.

Vastavalt majandus-ja taritsuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimise normid“ külgnähtavuses (tabel 2.14) tuleb tagada nõutav külgnähtavus riigiteele. Seetõttu tuleb maantee teekaitsevööndi alas nähtavust mõjutavate piirdeaedade ja kõrghaljastuse lahendus (kruntidel Pos 4 ja 5) kooskõlastada enne rajamist maanteeametiga.

Maantee teekaitsevööndi ulatuses ei ole lubatud istutada täiendavat kõrghaljastust ega rajada piirdeid ilma maanteeameti eelneva nõusolekuta, arvestades et maanteeameti nõusolek on vajalik ainult riigitee ristumiskohtade nähtavuskolmnurgas ja külgnähtavuse alas piirete ja kõrghaljastuse rajamiseks. Riigitee ristumiskoha nähtavuskolmnurk ning külgnähtavusala ei ulatu planeeritud elamukruntidele.

5.9 Ehitistevahelised kujad

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning planeeritud üksikelamute puhul on ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad üksteisest normatiivsel kaugusel.

5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude planeerimisel on aluseks võetud võrguettevõtjate väljastatud tehnilised tingimused. Planeeringuga on esitatud planeeritavad tehnovõrgud.

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud planeeritud elamute varustamine joogivee, reovee ja elektriga. Piirkonnas puuduvad võimalused ühisvee-ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks. Seetõttu rajatakse veega varustamiseks puurkaev ja lokaalsena lahendatakse reovee kanaliseerimine.

Kõik tehnovõrgud on planeeritud maa-alustena. Tehnovõrkude täpne paiknemine antakse täpsemalt vastavate projektiga.

Veevarustus

Planeeringualale on ette nähtud puurkaevu rajamine (Pos 7). Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal alla 10 m³/d. Tulenevalt veetarbe hulgast taotletakse planeeringuga puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamist 10m-le. Vee tarbimisel üle 5m³/ööpäevas on vajalik taotleda vee erikasutusluba (alus:veeseadus § 8 lg 2 p 2) .

Vastavalt standartile Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus EVS 812-6:2012+A1:2013 lahendatakse kustusveevarustus tuletõrje veemahuti (veehoidla) baasil. Tuleohutusest tulenevalt liigituvad planeeritud hooned I kasutusviisi. Samaaegselt tinglike tulekahjude arv on üks tulekahju (p.5.1.1. EVS 812-6:2012+A1:2013). Kustutusvee normvooluhulk on 10 l/sek, tulekahju kestvus 3 h. Arvutuslik tuletõrje-veemahuti maht oleks: 0,01x3600x3=108 m³. Arvestades EVS 812-6:2012+A1:2013 p.5.3 märkust 2, mille tingimustel kinniste anumadena ehitatud tuletõrje-veehoidla puhul võib tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini. Samal ajal tuleb täita standardi jaotise 7.2 ja lisa G nõudeid. Seetõttu määratakse veemahutite täpne maht vastava projektiga.

Reoveekanaliseerimine

Planeeritavate elamute kanalisatsioon kogutakse ja suunatakse igal krundil asuvasse omapuhastisse (biopuhasti) või septikusse ja seejärel immutatakse. Kanalisatsiooni täpne lahendus antakse vastava projektiga. Kõik rajatavad kanalisatsioonisüsteemid peavad

vastama esitatavatele nõuetele ning nende lahendus tuleb kooskõlastada enne ehitamist kohaliku omavalitsuse jt pädevate asutustega.

Sajuvee ja liigniiskuse ärajuhtimine. Drenaaz.

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud juhtida hoonetest eemale ja loomulikult teel immutada. Kruntide sademevett on keelatud vertikaalplaneerimisega juhtida naaberkruntidele ega riigitee katastriüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Heit-ja sademevett ei ole lubatud juhtida pinnasesse puurkaevu sanitaarkaitsealal ega hooldusalal ja lähemal kui 50m sanitaarkaitseala-või hooldusala välispiirist.

Vastavalt Põllumajandusameti poolt 22.11.2017.a väljastatud lähtetingimustele detailplaneeringu koostamiseks asub Vabadiku kinnistu katastritunnusega 94901:005:1600 maaparandussüsteemil koodiga 2103900020250/001 Joosike – Ropka ehitisel. Et tagada naaberkinnisasjadel maaparandussüsteemi säilimine, tuleb maaparandussüsteem rekonstrueerida. Projekti tegemiseks tuleb taotleda Põllumajandusameti Tartu keskusest projekteerimistingimused. Planeeringualale ei tohi enne maaparanduse rekonstrueerimist ehitisi rajada. Vastavalt maaparandusseaduse § 47 lg 1 ja § 48 lg 1 alusel tuleb muu ehitise ja maaparandussüsteemil paikneva kinnisasja ehitusprojektid ning selle kinnisasja siht- või kasutusotstarbe muutmine kooskõlastada Põllumajandusametiga.

Tagada tuleb olemasoleva drenaazitorustiku toimimine. Ehitiste projekteerimisel tuleb kavandada drenaazitorustike ümber juhtimine.

Vastavalt maanteeameti 02.03.2018 kirjas nr 15-2/ 18/5755-2 esitatud nõuetele tuleb:

- [juhul, kui teekraavidesse/truupidesse täiendavate sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja riigitee muldkeha niiskusrežiim. Vajadusel tuleb kavandada truupide ümberehitamine;
- [maaparandussüsteemi rekonstrueerimise projekti koostamisel hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki ja riigitee truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.
- [projekti koostamiseks tuleb taotleda maanteeametilt nõuded.

Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud lokaalküttena. Planeeringualal on lubatud kasutada

elektri-, vedel-, tahke-, maa-, õhk- ja kõik alternatiivkütte allikad. Eelistatud on alternatiivkütteallikad- maa- ja õhk soojus, päikesepatareid jms. Keelatud on kasutada õhku saastavaid kütteliike nagu raskeõlid ja kivisüsi.

Elektrivõrk

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (nr 300382) on planeeritava ala elektrivarustuse võimalik tagada Kingu 15/04kV alajaama ja Haage tee ääres asuva ühuliini masti nr 15 baasil. Planeeritavate objektide elektrivarustuseks on ette nähtud kruntide piirile 0,4kV liitumiskilbid. Kilpides hooneteni viiakse maakaablid. Kaablite täpne asukoht määratakse projekteerimise etapis.

Telekommunikatsioonivõrk

Telekommunikatsioonivõrguga liitumise võimalus puudub. Antud alal on võimalik kasutada mobiilseid telekommunikatsioonilahendusi. Liitumisvõimaluste tekkimisel rajatakse sideühendus vastavate projektide alusel.

Välisvalgustus

Planeering ei näe ette tänavavalgustuskaablite ja tänavavalgustusmastide paigaldamist. Kruntide valgustus lahendatakse hoonete projekteerimisel hoonete- ja aia valgustitega.

Riigitee alusele maaüksusele üldjuhul tehnovõrke, sh kaitsevõndeid, mitte kavandada. Juhul kui on vajalik riigiteega ristuvate maa-aluste tehnovõrkude rajamine, tuleb need paigaldada kinnisel meetodil. Riigiteealusele maale tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb taotleda maanteeametilt nõuded projekti koostamiseks.

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel täpsustada.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 6*).

5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevõndit nõudvaid rajatisi.

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu elamupiirkonnana koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega (haljastus, heakord, mänguväljak). Tegevusega

kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Prügi kogumise lahendus määratakse ehitusprojektidega ning konteinerite asukoht peab olema näidatud ehitusprojektide asendiplaanidel.

Planeeringuala asub osaliselt riigitee teekaitsevööndis. Kuna planeeringuala läheduses asub riigitee, siis tuleb hoonete projekteerimisel ja ehitamisel võtta kasutusele meetmed maanteelt lähtuva müra vähendamiseks- nt kavandada maantee poolsesse külge vähem aknaid, akende kavandamisel rajada need võimalikult helikindlatena. Elamute projekteerimisel tuleb järgida standardi EVS 842:2016 Ehitiste heliisolatsiooninõuded.

Maantee äärsetel maa-aladel on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Ülenurme Vallavalitsus ja Riigi Maanteeamet ei võta vastutust ega kohustusi seoses müra ja maanteelt lähtuva muu kahjuliku mõju vähendamiseks ette nähtud meetmete rakendamiseks planeeringualal. Vastav vastutus on planeeringust huvitatud isiku kohustus.

Ehitustegevus tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine ja ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

5.12 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.

Planeeritaval maa-alal puuduvad kaitsealused üksikobjektid ja maa-alal ei ole kaitseziimi.

5.13 Servituutide vajaduse määramine

Planeeritaval maa-alal säilivad olemasolevad kitsendused. Servituutide seadmise vajadus puudub. Kõikidele ehitatavatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks. Isikliku kasutusõiguse ala ulatus määratakse kindlaks

tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus. Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Planeeringu koostamise ajal asuvad planeeringualal olemasolevad kitsendused. Vastavad kitsendused kustutakse kitsendust põhjustava objekti likvideerimisel. Objekti likvideerimiseni tuleb arvestada kitsenduste talumise kohustusega.

5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- oluline on hea nähtavus (krundi valgustus);
- krundile sissepääsude piiramine;
- terrooriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaedadega).

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- võimalusel paigaldada kohtvalgustid;
- hoida maa-ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

5.15 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vastavalt Maaameti kitsenduste kaardi infole (www.maaamet.ee) asuvad Vabadiku maaüksusel seadusjärgsed kitsendused, mis on kajastatud tabelis 4 .

Tabel 4

Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m2
Maaparandushoiuala	Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk	2103900020250001	JOOSIKE-ROPKA	17834.2
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1 kV	M21564054		33.3
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Riigimaantee	22195		5454.5
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin)	L148		18.2

Andmete väljavõte www.maaamet.ee leheküljelt.

Kitsenduste osas antud planeering muudatusi ette ei näe. Kitsendust põhjustava objekti likvideerimisel kitsendused kustutatakse.

5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Maanteeamet on planeeringu koostamisel teavitanud, et riigitee liiklusest põhjustatud häiringud ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Leevendusmeetmete vajaduse tekkimisel, kannab vastavad kulud planeeringuala elamukrundi igakordne omanik.

5.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale. Planeeringuga ette nähtud tehnovõrkude ja Pos 6 asuva juurdepääsutee ning riigitee ja kohaliku tee ristmiku ümberehituse välja ehitamine toimub planeeringuala kruntide omanike kulul. Maanteeäärse kergliiklustee rajamine on perspektiivne kavatsus ning ei ole seotud käesolva detailplaneeringu realiseerimisega.

Vastavalt maanteeameti 02.03.2018 kirjas nr 15-2/ 18/5755-2 esitatud nõuetele tuleb:

*arendustegevusega seotud riigitee ristumiskoht ja maaparandussüsteem rekonstrueerida enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa andmist.

*Maanteeamet ei võta endale teehoiukava väliseid kohustusi planeeringuga seotud rajatiste rekonstrueerimiseks või ehitamiseks.

6 . Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastava asutuse nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht
Päästeameti Lõuna-Päästkeskus	04/04/18	M.Lempu	Lisade kaustas
OÜ Elektrilevi	01/12/17	P.Mägi	Lisade kaustas
Põllumajandusameti Tartu keskus	06/02/18	H.Puu	Lisade kaustas
Maanteeamet	12/10/18	M.Leiten	Lisade kaustas