

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

Töö nr 06DP01

A – 972

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud: OÜ Kuvaris, Arvo Rehk, Hilda Nuust

Asukoht: Tartu vald

TILA KÜLAS PAIKNEVATE MARGUSE, TAGAJÜRI JA UUS-RÄHNI MAAÜKSUSTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

Projektbüroo juhataja	Olev Saago
Projektijuht	Heiki Kalberg
Planeerija	Toomas Pöld
OÜ Kuvaris	Heilo Elbrecht
Arvo Rehk	
Hilda Nuust	volitatud isik Jüri Nuust

Sisukord

<i>Sissejuhatus</i>	5
<i>1. Detailplaneeringu planeerimisettepanek</i>	5
1.1. Alusplaan	5
1.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
1.3. Kruntide ehitusõigused	7
1.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	14
1.4.1. Kontseptsioon	14
1.4.2. Ehitusõigus	14
1.4.3. Ehitusõigus vastavalt miljöötsoonidele	15
1.4.4. Nõuded hoonete väliskujundusele	16
1.4.5. Soovitav:	16
1.4.6. Keelatud:	16
1.4.7. Garaažid ja parkimine	16
1.4.8. Kruntide moodustamine	16
1.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	16
1.5.1. Juurdepääs planeeritud alale	16
1.5.2. Tänavate kirjeldus	17
1.5.3. Juurdepääs planeeritud kruntidele	18
1.5.4. Parkimine	19
1.5.5. Haljastus ja heakord	20
1.5.6. Kujad	21
1.6. Tehnovõrgud ja -rajatised	22
1.6.1. Üldosa	22
1.6.2. Veevarustus ja tuletõrje veevarustus	22
1.6.3. Kanalisatsioon ja sademevesi	22
1.6.4. Gaasivarustus	24
1.6.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	24
1.6.6. Telekommunikatsioonivarustus	24
1.7. Keskkonna ja tervisekaitsetingimuste seadmine	25
1.8. Servituutide ja kitsenduste seadmise vajadus	26
1.9. Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste seadmine	27
1.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	27
1.11. Planeeringu rakendamise võimalused	28
1.12. Tehnovõrkude rajamise koondtabel	28
1.13. Koostööde ja Kooskõlastuste kokkuvõte	29
<i>2. Koostöö planeeringu koostamisel</i>	<i>30</i>
<i>3. Kooskõlastused planeeringu koostamisel</i>	<i>31</i>
3.1. Tartumaa Keskkonnaameti kooskõlastus (skaneeritud)	31
3.2. Tartu Tervisekaitsetalituse kooskõlastus (skaneeritud)	32
3.3. Tartu Maaparandusbüroo kooskõlastus (skaneeritud)	33
3.4. Maanteeameti kooskõlastus (skaneeritud)	35
3.5. Maanteeameti, Tartu Teedevalitsuse ja Lõuna-Eesti Päästkeskuse kooskõlastus (skaneeritud Põhikaardilt ja Tehnovõrkude planeeringu kaardilt)	36

4.	<i>Kaardid</i> _____	37
4.1.	Situatsiooniskeem _____	38
4.2.	Planeeringu kontaktvööndi funktsionaalsed seosed _____	39
4.3.	Olemasolev olukord _____	40
4.4.	Planeeringu põhikaart _____	41
4.5.	Planeeringu tehnovõrkude planeering _____	42
4.6.	Illustratsioon _____	43
4.7.	Aadresside skeem _____	44
5.	<i>Lisad</i> _____	45
5.1.	Tartu vallavalituse korraldus planeeringu algatamise kohta 01.03.2006 _____	46
5.2.	Planeeringu lähteülesanne (kaheksal lehel) _____	47
5.3.	Planeeringu lähteülesande lisa 1. skeem planeeringuala kohta _____	55
5.4.	Planeeringu algatamise kuulutus ajalehes Postimees 04.03.2006 _____	56
5.5.	Tartu Vallavalituse kirjad detailplaneeringu algatamise kohta planeeringu koostamisest huvitatud isikutele (kolmel lehel) 01.03.2006 _____	57
5.6.	Tartu Vallavalituse korraldus planeeringu eskiislahenduse tutvustamise kohta 15.03.2006 _____	60
5.7.	Tartu Vallavalitsuse kirjad detailplaneeringu eskiislahendust tutvustava arutelu kohta planeeringulahendusest huvitatud isikutele (viieteistkümnel lehel) 13.03.2006 _____	61
5.8.	Planeeringu eskiislahendust tutvustava arutelu kuulutus ajalehes Postimees 15.03.2006 _____	76
5.9.	Planeeringu eskiislahendust tutvustava arutelu protokoll 27.03.06 _____	77
5.10.	Nimekiri planeeringu eskiislahendust tutvustava arutelu osavõtjatest 27.03.06 _____	78
5.11.	Maanteeameti kiri 20.01.06 (kahel lehel) _____	79
5.12.	Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 4444253, 21.02.06 _____	81
5.13.	Eesti Energia tehnilised tingimused nr 81662, 09.03.06 (kahel lehel) _____	82
5.14.	Raadimõisa Gaas OÜ tehnilised tingimused 28.03.06 _____	84
5.15.	Tartu Valla Kommunaal OÜ tehnilised tingimused nr 8, 11.04.2006 (kahel lehel) _____	85
5.16.	Tartu Vallavalitsuse korraldus planeeringuala suuruse muutmiseks 14.06.2006 _____	87
5.17.	Avaldus Tartu Vallavalitsusele (maaüksuste liitmine juurdepääsutee rajamiseks) 08.05.06 _____	88
5.18.	Avalduse lisad juurdepääsutee rajamise kohta (skeemid kahel lehel) _____	89
5.19.	Avaldus Tartu Vallavalitsusele (nõusolek laiendada planeeringuala Ees-Marguse maaüksusele) 09.06.06 _____	91
5.20.	Avalduse lisa (skeem Ees-Marguse maaüksuse kohta) _____	92
5.21.	Tartu Maavalitsuse kiri planeeringu kooskõlastuste määramise kohta 01.09.2006 _____	93
5.22.	Tartu Vallavalitsuse korraldus planeeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta 13.09.2006 _____	94
5.23.	Planeeringu väljapaneku kuulutus ajalehes Postimees 15.09.2006 _____	95
5.24.	Tartu Vallavalitsuse korraldus planeeringu avaliku arutelu korraldamise kohta 10.10.2006 _____	96
5.25.	Planeeringulahendust tutvustava avaliku arutelu kuulutus ajalehes Postimees 13.10.2006 _____	97

5.26.	Tartu Vallavalitsuse kirjad planeeringulahendust tutvustava avaliku arutelu kohta huvitatud isikutele (kahel lehel) 11.10.2006	98
5.27.	Avaldus Tartu Vallavalitsusele planeeringualale kavandatud teede tingimuste kohta 03.10.2006	100
5.28.	Planeeringu avaliku arutelu osavõtjate nimekiri 20.10.2006	101
5.29.	Planeeringu avaliku arutelu protokoll 20.10.2006	102
5.30.	Tartu Maavalitsuse kiri planeeringu järelvalve teostamise kohta 02.11.2006	103
5.31.	Tartu Vallavolikogu otsus planeeringu kehtestamise kohta 15.11.2006	104
5.32.	Notariaalakt Uus-Rähni kinnistu kohta (kahel lehel) 04.07.2006	105
5.33.	Tartu Vallavalitsuse kirjad planeeringust huvitatud isikutele (seitsmel lehel) 17.11.2006	107
5.34.	Planeeringu kehtestamise kuulutus ajalehes Postimees 20.11.2006	114

Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering hõlmab Tartu vallas Tila külas Marguse, Tagajüri, Kõrveküla kauplus-söökla, Sopaku, Venna, Ees-Marguse, Sopisaare, Kangro

ja Uus-Rähni maaüksusi. Planeeritud ala pindala on ca 28,5 ha.

Planeeringu eesmärgiks on:

planeeritavate maaüksuste kruntideks jagamine, kruntidele sihtotstarvete ja ehitusõiguste määramine üksikelamute, ridaelamute ja korterelamute ning ärifunktsiooniga hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

1. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

1.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Brom Maamõõtmine, registreerimise nr EG 10009077 - 0001, koostatud 03.02.06, aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500.

1.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringu koostamise ajal asuvad planeeritud alal:

Marguse maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0309);

omanik- OÜ Kuvaris; maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa; pindala- 9,4ha;

Tagajüri maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0356); omanik- OÜ Kuvaris; maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa; pindala- 6,18ha;

Ees-Marguse maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0886); omanik- Arvo Rehk; maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa; pindala- 5,78ha

Sopisaare maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0887); omanik- OÜ Kuvaris; maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa; pindala- 4,85 ha;

Kangro maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0350); omanik- Andres Ukrainski; maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa; pindala- 11,46ha (planeeringualasse jääb maaüksusest 2840m²);

Uus-Rähni maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0506); omanik- Hilda Nuust; maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa; pindala- 13945ha

Venna maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0114); omanik- Lembit Niidumaa ; maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa; pindala- 10889m². (planeeringualasse jääb maaüksusest 1719m²).

Sopaku maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0499); omanik- Karl-Klaus Puck; maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa; pindala- 2,7ha (planeeringualasse jääb maaüksusest 1855m²).

Kõrveküla kauplus-söökla maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0706); omanik- Kõrveküla Kalatööstuse AS 80% ja Tartu Tarbijate Kooperatiiv TÜ 20%; maakasutuse sihtotstarve- ärimaa; pindala- 11138m² (planeeringualasse jääb maaüksusest 1234m²).

Planeeritud alale kujuneb uus äärelinnalik keskkond, mis on jätkuks Kõrveküla asumile. Piirkonnas on valdavalt madalad 1...2 korruselised, viilkatusega hooned. Viimistlusmaterjalidest on kasutusel kivi, krohv ja puit. Planeeritud ala piirneb lõunast Tartu-Jõhvi maanteega, läänest Kangro kinnistu ja kruusateega, põhjast ja idast Murisoo peakraaviga. Alast kirdes asuvad uuemad ühepereelamud. Juurdepääs planeeritud alale hakkab toimuma peamiselt Kõrveküla asula kaudu. Kokku on alale planeeritud viis juurdepääsu; kolm neist on planeeritud idast e Kõrveküla asula poolt. Kõige lõunapoolsema juurdepääsu koridor on näidatud kuni Kõrveküla teeni välja, ülejäänud kaks ühendust Kõrveküla asulaga lahendatakse antud piirkonna edasiste projektide ja planeeringute käigus. Läänepoolselt küljelt olemasolevalt kruusateelt on planeeritu kaks juurdepääsu, millest lõunapoolsem tee teenindab peamiselt naaberplaneeringuala. 27ha suurusele alale on planeeritud erinevad elamu- ja ärikvartalid, mis on liigendatud looklevate tänavate ja kõrghaljastusega. Alad on jaotatud gruppidesse peamiselt funktsiooni ja arhitektuursete nõuete alusel. Hoonete planeerimisel on arvestatud naaberaladele planeeritud ja rajatud hoonestuse arhitektuurse sobivusega. Planeeringuala lõunaserva Tartu-Jõhvi mnt. äärde on planeeritud äri- ja toomismaa sihtotstarbega piirkond, mis on eraldatud põhjapoolsest ühepereelamute kvartalitest kaitsehaljastuse ribaga. Nendest kvartalitest veel põhjapoolsele on planeeritud 14-22 korteriga korterelamute kvartal. Planeeringuala kõige põhjapoolsemasse serva

on planeeritud kolme korteriga ridaelamud. Ridaelamutest läände on planeeritud ühepereelamute kvartal.

Arvestades suurt arendustegevust Tartu vallas, planeeritud leibkondade arvu, äri- ja tootmismaa suurust töötajatele ning kaugust Tartu kesklinnast (ca 6km) on alale planeeritud ka ühistranspordi liikumise marsruut ja võimalikud bussipeatuste asukohad. Bussipeatuste asukohad on määratud inimeste

elamistiheduse järgi. Peatused on planeeritud korterelamute ja ridaelamute lähedusse ning äripindade lähedusse. Ühes suunas liikuva bussi peatused on planeeritud ca 500m vahedega, mis antud piirkonna leibkondade arvu arvestades on piisav vastavalt kehtivale standardile (elamispinda on planeeritud 255 leibkonnale, äri- ja tootmispindasid (siin on mõeldud planeeritud hoonetealust pinda) ca 1,5 ha.

1.3. Kruntide ehitusõigused

Kokku on planeeritud 104 krunti; pindalad on toodud tabelis 1. 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, kõrgus kõrguste vahemik. Planeeringuala kruntide maakasutuse bilanss on esitatud tabelis 1.

Tabelis on hektar mõõtühikut kasutatud kruntide puhul, kus täpsemat mõõdet pole võimalik anda olnud.

Tabel 1

Maakasutuse bilanss

Krundi nimetus	Planeeringueelne pindala (m ² mõnel juhul ka ha, kuid siis on mõõtühikud eraldi juurde märgitud)	Planeeringujärgne pindala (m ²)
Tagajüri	6,18 ha	-
Pos 1	-	645
Pos 2	-	1379
Pos 3	-	1532
Pos 4	-	1499
Pos 5	-	1521
Pos 6	-	1529
Pos 7	-	36
Pos 8	-	1491
Pos 9	-	1520
Pos 10	-	1415
Pos 11	-	1535
Pos 12	-	1519
Pos 13	-	1523
Pos 14	-	1516
Pos 15	-	1496
Pos 16	-	1594
Pos 17	-	1564
Pos 18	-	1533
Pos 19	-	1583
Pos 20	-	1753
Pos 21	-	1507
Pos 22	-	1536
Pos 23	-	1993
Pos 24	-	2462
Pos 25	-	2512
Pos 26	-	2226
Pos 27	-	2262
Pos 28	-	955
Pos 34	-	2023
Pos 35	-	1981
Pos 36	-	2796
Pos 37	-	911
Pos 41	-	10422
Kangro	11,46 ha	11,18 ha
Pos 28	-	610
Pos 29	-	28
Pos 37	-	1307
Pos 38	-	545
Pos 41	-	405
Sopisaare	4,85	-
Pos 28	-	581
Pos 29	-	2164
Pos 30	-	2468
Pos 31	-	2927
Pos 32	-	2388



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING

<i>Krundi nimetus</i>	<i>Planeeringueelne pindala (m² mõnel juhul ka ha, kuid siis on mõõtühikud eraldi juurde märgitud)</i>	<i>Planeeringujärgne pindala (m²)</i>
Pos 33	-	2506
Pos 38	-	1863
Pos 39	-	1846
Pos 40	-	1515
Pos 41	-	10713
Pos 42	-	2420
Pos 43	-	2225
Pos 44	-	36
Pos 45	-	2685
Pos 46	-	3102
Pos 47	-	2619
Pos 48	-	2656
Pos 49	-	731
Pos 50	-	76
Pos 56	-	1245
Pos 57	-	710
Pos 58	-	73
Pos 63	-	251
Pos 91	-	685
Ees-Marguse	5,78	-
Pos 41	-	198
Pos 51	-	31539
Pos 52	-	1536
Pos 53	-	1578
Pos 54	-	1518
Pos 83	-	2235
Pos 84	-	1571
Pos 85	-	1533
Pos 86	-	1537
Pos 87	-	1521
Pos 88	-	1644
Pos 89	-	1578
Pos 90	-	2186
Pos 91	-	685
Pos 95	-	731
Pos 96	-	2378
Pos 97	-	4548
Marguse	9,4 ha	-
Pos 40	-	580
Pos 41	-	12204
Pos 48	-	85
Pos 49	-	1913
Pos 50	-	2556
Pos 55	-	1797
Pos 56	-	1
Pos 57	-	500
Pos 58	-	1144
Pos 59	-	1218



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING

Krundi nimetus	Planeeringueelne pindala (m ² mõnel juhul ka ha, kuid siis on mõõtühikud eraldi juurde märgitud)	Planeeringujärgne pindala (m ²)
Pos 60	-	1223
Pos 61	-	1320
Pos 62	-	1624
Pos 63	-	1008
Pos 64	-	1242
Pos 65	-	1293
Pos 66	-	1313
Pos 67	-	1332
Pos 68	-	2154
Pos 69	-	1298
Pos 70	-	1305
Pos 71	-	1301
Pos 72	-	1288
Pos 73	-	1172
Pos 74	-	1296
Pos 75	-	1194
Pos 76	-	1345
Pos 77	-	1345
Pos 78	-	1270
Pos 79	-	1327
Pos 80	-	1308
Pos 81	-	2092
Pos 82	-	73
Pos 91	-	4333
Pos 92	-	8837
Pos 93	-	5345
Pos 94	-	3124
Pos 95	-	2450
Pos 96	-	949
Pos 98	-	6059
Pos 99	-	3597
Pos 100	-	3469
Pos 101	-	2851
Pos 102	-	1059
Pos 103	-	19
Venna	10889	9170
Pos 41	-	961
Pos 97	-	6
Pos 101	-	203
Pos 102	-	393
Pos 103	-	156
Uus-Rähni	13945	-
Pos 41	-	595
Pos 101	-	194
Pos 102	-	1606
Pos 103	-	3101
Pos 104	-	8448
Sopaku	2,7 ha	2,5 ha

Krundi nimetus	Planeeringueelne pindala (m ² mõnel juhul ka ha, kuid siis on mõõtühikud eraldi juurde märgitud)	Planeeringujärgne pindala (m ²)
Pos 41	-	1855
Kõrveküla kauplus-söökla	11138	10011
Pos 41	-	1234

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 3m.

Tabel 2

Planeeritud kruntide pindalad ja sihtotstarbed; kruntide ehitusõigused

Address	Pindala (m ²)	Sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind (m ²)	Hoonete suurim lubatud Korruselisus / kõrgus ja kõrguste vahemik meetrites maapinnast välja arvatud abihooned elamukruntidel.	Hoonete suurim lubatud arv
Pos 1	645	L 100%	-	-	-
Pos 2	1379	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 3	1532	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 4	1499	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 5	1521	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 6	1529	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 7	36	T 100%	16	1 / 4	1
Pos 8	1491	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 9	1520	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 10	1415	EE 100%	250	2 / 7-8,5	2
Pos 11	1535	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 12	1519	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 13	1523	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 14	1516	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 15	1496	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 16	1594	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 17	1564	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 18	1533	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 19	1583	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 20	1753	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 21	1507	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 22	1536	EE 100%	300	2 / 7-8,5	2
Pos 23	1993	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 24	2462	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 25	2512	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 26	2226	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 27	2262	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 28	2160	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 29	2208	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 30	2468	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 31	2927	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 32	2388	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING

<i>Aadress</i>	<i>Pindala (m²)</i>	<i>Sihtotstarve või sihtotstarbed</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusala pind (m²)</i>	<i>Hoonete suurim lubatud Korruelisus / kõrgus ja kõrguste vahemik meetrites maapinnast välja arvatud abihooned elamukruntidel.</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv</i>
Pos 33	2506	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 34	2023	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 35	1981	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 36	2796	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 37	2218	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 38	2409	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 39	1846	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 40	2098	EE 100%	400	2 / 7-8,5	2
Pos 41	38348	L 100%	-	-	-
Pos 42	2420	EK 100%	400	3 / 9-12	2
Pos 43	2225	EK 100%	400	3 / 9-12	2
Pos 44	36	T 100%	16	1 / 4	1
Pos 45	2685	EK 100%	400	3 / 9-12	2
Pos 46	3102	EK 100%	400	3 / 9-12	2
Pos 47	2619	EK 100%	600	3 / 9-12	2
Pos 48	2741	EK 100%	600	3 / 9-12	2
Pos 49	2645	EK 100%	600	3 / 9-12	2
Pos 50	2632	EK 100%	600	3 / 9-12	2
Pos 51	31539	EE 100%	1200	2 / 3-8,5	8
Pos 52	1536	EE 100%	300	2 / 6-8,5	2
Pos 53	1578	EE 100%	300	2 / 6-8,5	2
Pos 54	1518	EE 100%	300	2 / 6-8,5	2
Pos 55	1797	EE 100%	300	2 / 6-8,5	2
Pos 56	1246	EE 100%	250	2 / 6-8,5	2
Pos 57	1210	EE 100%	250	2 / 6-8,5	2
Pos 58	1217	EE 100%	250	2 / 6-8,5	2
Pos 59	1218	EE 100%	250	2 / 6-8,5	2
Pos 60	1223	EE 100%	250	2 / 6-8,5	2
Pos 61	1320	EE 100%	250	2 / 6-8,5	2
Pos 62	1624	EE 100%	300	2 / 6-8,5	2
Pos 63	1259	EE 100%	250	2 / 6-8,5	2
Pos 64	1242	EE 100%	250	2 / 6-8,5	2
Pos 65	1293	EE 100%	25	2 / 6-8,5	2
Pos 66	1313	EE 100%	250	2 / 6-8,5	2
Pos 67	1332	EE 100%	250	2 / 6-8,5	2
Pos 68	2154	EE 100%	250	2 / 6-8,5	2
Pos 69	1298	EE 100%	250	2 / 4-6	2
Pos 70	1305	EE 100%	250	2 / 4-6	2
Pos 71	1301	EE 100%	250	2 / 4-6	2
Pos 72	1288	EE 100%	250	2 / 4-6	2
Pos 73	1172	EE 100%	250	2 / 4-6	2
Pos 74	1296	EE 100%	250	2 / 4-6	2
Pos 75	1194	EE 100%	250	2 / 4-6	2
Pos 76	1345	EE 100%	250	2 / 4-6	2
Pos 77	1345	EE 100%	250	2 / 4-6	2

Aadress	Pindala (m ²)	Sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind (m ²)	Hoonete suurim lubatud Korruselisus / kõrgus ja kõrguste vahemik meetrites maapinnast välja arvatud abihooned elamukruntidel.	Hoonete suurim lubatud arv
Pos 78	1270	EE 100%	250	2 / 4-6	2
Pos 79	1327	EE 100%	250	2 / 4-6	2
Pos 80	1308	EE 100%	250	2 / 4-6	2
Pos 81	2092	EE 100%	300	2 / 4-6	2
Pos 82	73	T 100%	16	1 / 4	1
Pos 83	2235	L 100%	-	-	-
Pos 84	1571	EE 100%	250	2 / 6-8,5	2
Pos 85	1533	EE 100%	250	2 / 6-8,5	2
Pos 86	1537	EE 100%	250	2 / 6-8,5	2
Pos 87	1521	EE 100%	250	2 / 6-8,5	2
Pos 88	1644	EE 100%	250	2 / 6-8,5	2
Pos 89	1578	EE 100%	300	2 / 6-8,5	2
Pos 90	2186	EE 100%	300	2 / 6-8,5	2
Pos 91	5040	L 100%	-	-	-
Pos 92	8837	Ä 50%, T 50%	3200	3 / 6-12	2
Pos 93	5345	Ä 50%, T 50%	1300	3 / 6-12	2
Pos 94	3124	Ä 50%, T 50%	900	3 / 6-12	2
Pos 95	3181	Ä 50%, T 50%	1200	3 / 6-12	2
Pos 96	3327	Ä 50%, T 50%	1200	3 / 6-12	2
Pos 97	4554	Ä 50%, T 50%	1000	3 / 6-12	2
Pos 98	6059	Ä 50%, T 50%	1800	3 / 6-12	2
Pos 99	3597	Ä 50%, T 50%	1200	3 / 6-12	2
Pos 100	3469	Ä 50%, T 50%	1100	3 / 6-12	2
Pos 101	3249	Ä 50%, T 50%	1000	3 / 6-12	2
Pos 102	3058	Ä 50%, T 50%	900	3 / 6-12	2
Pos 103	3276	Ä 50%, T 50%	1000	3 / 6-12	2
Pos 104	8448	Ä 50%, T 50%	1800	3 / 6-12	2

EE – väikeelamumaa

EK – korruselamumaa

Th – tootmishoonete maa

Ä – ärimaa

L – transpordimaa

002 Ä – ärimaa, 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)

Detailplaneeringu põhikaardil on tähistatud, välja arvatud äri- ja tootmis-sihtotstarbega krundil, hoone võimalik asukoht ja maht krundile planeeritud hoonestusalas, st et planeeritud hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusalusele pindalale. Äri- ja

tootmissihtotstarbega kruntidel ei ole hoone võiamlikku asukohta ja mahtu näidatud sellepärast, et ei ole teada mis funktsiooniga- äri ja tootmispindasid sinna täpselt tahetakse ehitada ja planeeringuga on jäetud võimalus ehitada vajadusel hoone läbi mitme krundi, kui see kujuneb hiljem vajalikuks. Hoonestusalale on seatud kohustuslik ehitusjoon, kus hoone üks või kaks külge (fassaadil) peab asuma kohustuslikul ehitusjoonel. Hoonete täpne asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus.

Planeeringualasse ulatuvad piirangud:

- Tartu-Jõhvi mnt. ehituskeeluvöönd on 50 m tee teljest.
- Murisoo peakraavi ehituskeeluvöönd 25m kraavi teljest.

Kruntidel on maapinna kõrguste muutmine lubatud vajaliku vertikaalplaneerimise otstarbel. Kõikidel kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

1.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

1.4.1. Kontseptsioon

Korrektse väljanägemisega asumi väljakujunemiseks on arendaja koostöös arhitektidega välja töötanud hoonestusreeglid, eesmärgiga saavutada tänavapildis mõlemal pool teed stiililiselt sarnased hooned, jagades elamurajooni projekteeritavate hoonete arhitektuuri järgi nelja miljootsooni. Eramuid, kortermaju ja ridamaju seob ühtseks tervikuks katuste lahendus (puuduvad räästad ja tuulekastid) ja värvilahendus. Esimeses tsoonis on ette nähtud fassaadilahendusest heledates toonides eramud. Teises tsoonis pastelsetes toonides korterelamud. Kolmandas tsoonis on pastelsetes toonides ridamajad ja neljandas tsoonis on tumedates toonides fassaadilahendusega eramud.

Hooned kruntidel paigutatakse kohustuslikult tänavate poolsetele ehitusjoontele, mille tulemusena moodustuvad ühtsed kumerad hoonestusread, mis on kogu planeeringu kontseptsiooni omapäraks. Seoses suure alaga on erinevatel tänavapooltel kohustuslik ehitusjoon muutlik, kuid mitte alla 5 meetri tänava 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.

1.4.2. Ehitusõigus

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

Hoonestaja kohustub elamu püstitama ja viimistlema kahe aasta jooksul alates trassidega liitumise võimalikkusest. Hoonestaja kohustub haljastama krundi vastavalt arendaja poolt kooskõlastatud haljastusprojektile kahe aasta jooksul peale kinnistu ostu-müügilepingu allkirjastamist.

1.4.3. Ehitusõigus vastavalt miljöötsoonidele

II ja III üksikelamute kvartal - moodustavad eramud kruntidel 52-81, 84-90. Seda tsooni iseloomustab 0 - 10^o kald-katustega mahtude omavaheline kombinatoorika, kusjuures madalamate osade räästa kõrguseks soklist on 3,2 meetrit. Kruntidele 69-81 on ette nähtud soovitatavalt ühekorruselised eramud, ülejäänud kruntidele kahekorruselised eramud. Sokli kõrguseks täidetud maapinnast on 20 - 40 sentimeetrit. Kruntide maksimaalne hoonetealune pindala on 250 - 300 m² (vastavalt krundi suurusele). Mahtudele võib lisada varimüüre, varjualuseid ja katuserasse. Hoonete vaadete kõik jooned ja plaanide välisperimeetri jooned peavad olema sirged ja omavahel täisnurksed. Ühekorruseliste elamute maksimaalne kõrgus võib olla kuni 6 m ning kahekorruseliste elamute maksimaalne kõrgus kuni 8,5 m. Hoonete välisseinte viimistluseks on kas betoon, krohv või värvitud silikaatkiviladu. Hoone on viimistletud põhiliselt ühe materjaliga ja ühe värviga. Akende vahel võib kasutada puitu. Lubatud toonid valgest hallini ning heledad pastelsed toonid.

Korruselamute kvartal - moodustavad korterelamud kruntidel 42, 43, 45 - 50. Seda tsooni iseloomustab 5 - 15^o kaldega viilkatused, mille harjajoon on risti või paralleelne tänavaga. Elamud on kolme korruselised maksimaalse kõrgusega kuni 12m. Sokli kõrguseks maapinnast on lubatud 20-50 sentimeetrit. Hoone fassaadis peavad domineerima pastelsed, soojad toonid. ca 40% välisseinast (arvestamata klaasitud avasid) peab viimistlema mõne teise materjaliga (looduskivi, puit, keraamika vms).

Kolme korteriga ridaelamute ja / või kaksikelamute kvartal - moodustavad ridaelamud kruntidel 23 - 40. Seda tsooni iseloomustab 15 - 30^o kaldega viilkatused, mille harjajoon ühelt poolt tänavat on risti ja teiselt poolt tänavat on paralleelne tänavaga. 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. Hoone fassaadis kasutama pastelseid, sooje toone. Viimistlus materjalina kasutada looduskivi, puit vms.

I üksikelamute kvartal - moodustavad eramud kruntidel 2 - 6 ja 8 - 22. Seda tsooni iseloomustab 30 - 45^o kaldega viilkatused, mille katuse harjajoon on kruntidel paralleelne või risti tänavaga. Eramud on 1,5 korruselised (katusekorrusega). Sokli kõrguseks täidetud maapinnast on 20 - 40 sentimeetrit. Kruntide maksimaalne hoonetealune pindala on 250 - 300 m² (vastavalt krundi

suurusele). Mahtudele võib lisada varimüüre, varjualuseid ja katuseeterasse. Hoone fassaadis peavad domineerima tumedad toonid. ca 35 % välisseinast (arvestamata klaasitud avasid) võib viimistleda ka mõne teise materjaliga (looduskivi, puit, keraamika vms).

1.4.4. Nõuded hoonete väliskujundusele

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

1.4.5. Soovitav:

- ▣ Välisviimistluses kasutada järgmisi materjale: kivivoodrit, krohvi, puitu. Värvitoonid peavad vastama miljöotsooniga ettemääratule.
- ▣ Kaldkatuste kattmaterjaliks rullmaterjal kiltkivipuistel (helehall - hall), katusekivi või plekkmaterjal (hallid ja tumepruunid toonid).
- ▣ Kasutada katuseaknaid.
- ▣ Terrassid, rõdud ja varimüürid.

1.4.6. Keelatud:

- ▣ Palkmaju püstitada
- ▣ Võlvid akende ja uste kohal.
- ▣ Tihedad aknajaotused.
- ▣ Erksad värvitoonid fassaadis (näiteks „ultra” - värvitoonid)
- ▣ Teisi materjale jälgendavaid plastikkatteid, kiviimitatsiooniga plekk.

1.4.7. Garaažid ja parkimine

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

1.4.8. Kruntide moodustamine

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

1.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

1.5.1. Juurdepääs planeeritud alale

Planeeringuala jääb Tartu kesklinnast kõige otsemat teed liikudes ca 6km kaugusele ja Kõrveküla alevikust u 0,5km kaugusele. Planeeritud ala piirneb lõunast Tartu-Jõhvi maanteega, kust

hargneb ka Vana-Narva maantee, mis kulgeb Raadi mõisa peahoone suunas ja sealt edasi Tartu kesklinna. Praegusel hetkel on Narva mnt lõik Tartu-Jõhvi maanteest kuni Raadi mõisa peahooneeni rekonstrueerimisel. Rekonstrueerimise käigus ehitatakse välja ka kergliiklusteed. Planeeritud ala lõunapoolsesse serva, kus ristuvad Tartu-Jõhvi ja Narva mnt, ehitatakse välja ka kergliiklusteed, mis tagab kergliiklejate ja turvalise ja sujuva liikumise Tartu linnast planeeritud alale.

Hetkel on võimalik planeeritud alale pääseda Tartu-Jõhvi maanteelt pöörates Kõrveküla-Lähte maanteele ja sealt vasakpöördega planeeritud alale. Kõrveküla-Lähte mnt ristumine planeeritud tee ja Tartu vallamaja juurde viiva teega on antud planeeringus lahendatud skemaatiliselt, et nõuetele vastav sõidutee laius olemasolevasse tee maa-alsse ära mahub. Ristmiku projekteerimisel lähtuda määrusest „Tee projekteerimise normid ja nõuded” punktist (5.2.12 „Lisaradade projekteerimine”).

Tartu – Jõhvi maanteele on koostatud teekatte rekonstrueerimisprojekt, millega tulemusel likvideeritakse olemasolev juurdepääs planeeritud alale. Vastavalt Maanteeameti poolt väljastatud eeltingimustele antud planeeringu kohta on planeeringuala lõunapoolne serv näidatud alana, kuhu on keelatud rajada juurdepääsuteid Tartu-Jõhvi maanteele. Esimene peamine juurdepääs saab olema Tartu-Jõhvi maanteelt kulgeva Kõrveküla – Lähte mnt kaudu. Planeeritud ala kagunurgast (kalatööstuse tagant). Teine peamine juurdepääs planeeritud alale nähakse ette ala loodenurgast. Lisaks kahele peamisele juurdepääsule, mis on varustatud eraldi jalakäijatete, kergliiklustee, sõidutee ja perspektiivse

ühistranspordi liiniga on planeeritud veel juurdepääs (mis on varustatud sõidutee ja kergliiklusteega) idasuunast ja kirdesuunast, mis viivad Kõrveküla alevikku ja üks kergliiklustee ühendus on planeeritud veel põhjapoolse naaberalaga. Planeeringus on välja joonistatud kõigist juurdepääsuteedest realselt vaid üks juurdepääsutee olemasoleva sõiduteeni. Ülejäänud juurdepääsuteed tuleb lahendada naaberalaga planeeringute kaudu, sest antud planeeringuala piirid ei ulatu ülejäänute olemasolevate teedeni. Vastavalt Hanna maaüksuse (tunnus 79403:002:0310) maaomaniku soovile on äritänava ühendus ümbritseva alaga ainult ida ja põhja suunast.

1.5.2. Tänavate kirjeldus

Planeeritud teed on looklevad, välditud on pikki sirgeid lõike. Tänavate ristumiskohtadel korraldada liiklus parema käe reegli järgi. Need meetmed aitavad rahustada uues elamupiirkonnas liiklust. 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 30 km/h kiirusepiirang.

Tänavaa-ala laiuks on ca 8-18 m, planeeritud sõidutee ligikaudne laius on 3,5-7m. Kergliiklustee laiuks on planeeritud 3,5m ja kõnnitee laiuks on planeeritud 2,5m. Sõidutee ja kergliiklustee või jalakäijate tee vahele on planeeritud 3m laiune haljasriba, mis tagab kergliiklejate parema ohutuse, märja ilma korral on paremini välditud kergliiklejate pritsimine veega autojuhtide poolt. Täpsed teede dimensioonid tuleb lahendada projektiga. Teede ristumisel kraavidega tuleb kraavidesse paigaldada truubid. Kõigile tänavatele on planeeritud tänavavalgustus. 12-18m laiustele tänavatele paigaldada 8-10m kõrgused valgustid ja 8 m laiustele tänavatele paigaldada 4-6m kõrgused valgustid. (vt lõiked kaardil nr 5, tehnovõrkude planeering).

Murisoo peakraavi vasakpoolsele kaldale on planeeritud avaliku kasutusega jalgrada vastavalt planeerimisseadusele § 9. lõige 2. Kruntidele, kust läheb läbi avaliku kasutusega jalgrada, ei ole piirdetara rajamine avaliku kasutusega jalgrajast kuni Murisoo peakraavini lubatud, et tagada juurdepääs kõigile avalikuks kasutuseks määratud jalgrajal. Jalgrada on planeeritud eesmärgiga pakkuda sealsete tulevastele elanikele koeraga jalutamise ja tervisespordi võimalust planeeritud ala kõige väärtuslikumas piirkonnas, kus on vesi ja kõrghaljastus. Naaberalade planeerimisel võtta arvesse meie poolt planeeritud avalikuks kasutuseks määratud jalgrada, mis võiks jätkuda ka Murisoo peakraavi paremal kaldal, et tekiks ringtee ja jalgrada oleks ühenduses ka teiste tulevikus planeeritavate aladega. Tänavaa- alale on planeeritud kaks esindusplatsi. Üks esindusplats jääb II üksikelanute kvartalis ja teine plats jääb äri- ja tootmishoonete kvartali tänavaa- otsa ümberpöörämiskoha keskele. Esindusplats on ala, millel on esinduslik funktsioon ja paistab silma eelkõige esteetilise, kultuurilise või ajaloolise poole pealt. Esindusplats on koht kuhu võiks rajada dekoratiivsemat haljastust ja paigaldada mõne skulptuuri, mis ajaloolises, kultuurilises või muul viisil on seotud antud piirkonnaga.

1.5.3. Juurdepääs planeeritud 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 põhitänavatel. Planeeritud kruntidele on määratud ka krundipiiri osa, millelt ei või rajada juurdepääse. (vt kaarti nr 4, põhikaart).

1.5.4. Parkimine

Üksikelamute ja ridaelamute juurde on planeeritud kaks parkimiskohta leibkonna kohta, mis on rohkem, kui Eestis kehtiv standard „Linnatänavad EVS 843:2003” nõuab. Korruselamute juurde on planeeritud vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta, kuid mitte vähem, kui norm nõuab. Korruselamute puhul on arvestatud ehitusalusest pinnast ca 85m² korteri kohta. 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 lubatud vastavalt liikluseeskirjale tänavalaal, kui ei takistata liiklust ja ei blokeerita kruntidele juurdepääsuid. Korrus- ja ridaelamute juurde on võimalusel üks parkimisala planeeritud kahe krundi peale, mille tulemusel on vähem asfaltpindasid, rohkem haljasala ja tagatud ohutum liiklus. Parkimisalad, kus on rohkem kui 10 kohta, liigendada kõrghaljastusega ning vajalik paigaldada õlipüüdurid.

Parkimiskohad on näha kaardil (4), kus parkimiskohad on välja joonistatud korruselamute ja ridaelamute juurde. Äri- ja tootmissihtotstarbega kruntidel tuleb projekteerimise käigus lahendada parkimine kruntide siseselt. Täpset parkimiskohtade arvu kruntidel eraldi välja toodud pole, parkimiskohtade arv peab vastama parkimisnormatiivile (planeeringu koostamise käigus pole täpne hoonestuskava ja tegevus teada).

Parkimiskohtade asukohad tuleb täpsustada hoonestuskavast ja hoonete liigist lähtuvalt. Juhul, kui vastavalt hoone kasutamise liigile ei ole võimalik kogu parkimist ära mahutada, tuleb vähendada krundi ehitusalust pindala

Äri- ja tootmissihtotstarbega kruntidele on hoonestusala planeeritud nii, et hoonestusala ja tänavapoolse krundipiiri vahele jääb piisav ruum kahepoolse parkimisala rajamiseks.

Tartu-Jõhvi maanteeäärsetel kruntidele on antud ka Maanteameti poolne nõusolek rajada sõiduautode parklaid Tartu-Jõhvi mnt kaitsevööndist kuni 20m

Tartu-Jõhvi mnt suunas. Parkimiskohtade arv peab igal krundil vastama Eestis kehtivale standardile „Linnatänavad EVS 843:2003”.

Tabel 3.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

pos. nr.	Ehituse otstarve/liik	norm. Arvutus elanikele / külalistele	normatiivne parkimiskohtade arv* suhtes korterite arvuga	planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
pos 2-6, 8-22, 51-81, 84-90	Üksikelamu	1-2 1	2-3	3

<i>pos. nr.</i>	<i>Ehituse otstarve/liik</i>	<i>norm. Arvutus elanikele / külalistele</i>		<i>normatiivne parkimiskohtade arv* suhtes korterite arvuga</i>	<i>planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil</i>
pos 23-40	Ridaelamu (3korteriga) ja / või kaksikelamu	1,2	0,2	1,4*3	6
pos 42, 43	14 korteriga elamu	1	0,1	1,1*14	15
pos 45, 46	14 korteriga elamu	1	0,1	1,1*14	17
pos47	22 korteriga elamu	1	0,1	1,1*22	30
pos 48	22 korteriga elamu	1	0,1	1,1*22	28
pos 49	22 korteriga elamu	1	0,1	1,1*22	28
pos 50	22 korteriga elamu	1	0,1	1,1*22	24

1.5.5. Haljastus ja heakord

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

Planeeritud alal on kõrghaljastust väga vähesel määral. Enamus alast on niiske rohumaad. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse planeeringus täies mahus. Pinnas on planeeritud alal niiske, mille tõttu sobivad sinna niiskuslembesed puittaimesed.

Kõikidele tänavatele, mille laius on vähemalt 12m, on planeeritud 3 m laiune haljasriba, kuhu rajada kõrghaljastus. 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, jaapani lehis, höheremmelgas, raagremmelgas, siberi kontpuu, punapaju) . Äri- ja tootmismaa kruntide ning ühepereelamute vahele on planeeritud 15m laiune kõrghaljastatud ala, kuhu rajada tihe igihaljas hekk (sobivad kuuseliigid, mille kõrgus ei ületa 10 m), et ühepereelamute krundid lõunapäikese varju ei jääks. Äri- ja tootmismaa põhjapoolsete kruntide tänavapoolsesse serva rajada kõrghaljastus, et äri- ja tootmishooneid varjata tänava poolt. Lõunapoolsesse tänava serva rajatakse tänava-kõrghaljastus, et äri- ja tootmishoonete kvartalis oleks inimsõbralikum tänavaruum (siia sobivad samad liigid, mis tänava maa-alale).

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

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

arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda, mullastikku, et taimed sobiksid kokku omavahel ja oleksid antud piirkonnale iseloomulikud (siia sobivad eelkõige erinevad remmelga-, paju- ja kuuseliigid).

Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidele rajada haljastust vähemalt 20% ulatuses krundi pindalast.

Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud. Elamukruntidel peab olema vähemalt 50% krundi territooriumist loodusliku kattega. Krundi piiridele võib rajada piirdehekke kõrgusega 1,5 meetrit. Kui ehitisele või selle hooneosadele jäävad ette puud on õigus need likvideerida, kuid kõrghaljastus tuleb asendada uute puudega. Krundi vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sadevete äravool kraavidesse.

Heitlehiste ja igihaljaste puude osakaal võiks olla 50% ja 50% kogu planeeringuala ulatuses.

Antud planeeringualale ei ole otseselt rekreatiivse sihtotstarbega roheala planeeritud, kuid Murisoo peakraavi äärde on planeeritud avalikuks kasutuseks kergkattega jalgrada, mida saab kasutada näiteks koertega jalutamiseks ja tervisespordiks. Teine koht on naaberplaneeringuga planeeritud tiik ja selle ümbrus, mis tulevikus jääb samuti avalikuks kasutuseks.

Nõuded piirdetaradele määratakse peale arhitektuurse konkursi läbiviimist antud planeeringualale. Elamu krundid, kust läheb läbi planeeritud avalikuks kasutuseks mõeldud kergkattega jalgrada, on piirdetarade rajamine lubatud kuni Murisoo peakraavi ehituskeeluvööndini e 25m Murisoo peakraavi veepiirist tuleb antud krundid jätta tarastamata. Pos 98-104 kruntide Tartu-Jõhvi mnt poolsesse serva on kohustus rajada piirdetara, mille lubatud kõrguste vahemik on 1,7-2,5m.

Elamu kvartalites ei tohi piirete kõrgus ületada 1.2 meetrit, ning tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvad. Külgmiste piiretena võib kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt ehitusprojektis esitatud lahendusele. Piirete kujundusele võidakse arendaja poolt püstitada erinõuded vastavalt miljootsoonidele.

Prügikonteinerite asukohad määratakse igale krundile eraldi vastavalt konkreetsele ehitusprojektile.

1.5.6. Kujad

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 äri- ning tootmishoonetel 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 25m ehituskeeluvöönd kraavi veepiirist. Tartu – Jõhvi mnt kaitsevöönd sõidutee teljest on 50m.

1.6. Tehnovõrgud ja -rajatised

1.6.1. Üldosa

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

1.6.2. Veevarustus ja tuletõrje veevarustus

Planeeritud kruntide veega varustamine on planeeritud osaliselt OÜ'le Tartu Valla Kommunaal kuuluvast välja ehitatud ühisveevõrgust. Ülejäänud vajaliku vee saamiseks on vaja täiendada Kõrveküla veevõrku.

Kokku on planeeringuala maksimaalne ööpäevane vee tarbimismaht **113m³** (4 inimest leibkonnas, arvestusega inimese kohta 120 liitrit vett ööpäevas). Iga krundile on planeeritud tänavatorustikust eraldi ühendustorustik. Veetorustiku täpne asukoht ja ühendused hoonetega täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Tuletõrjehüdrandid on planeeritud elamute piirkonnas 300m vahekaugusega, äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidel 100m vahekaugusega. Kokku on planeeritud seitse tuletõrjehüdranti. Tuletõrjehüdrandid on planeeritud vastavalt Eestis kehtivale standardile, millega tuleb arvestada ka edasise projekteerimise käigus. Tuletõrjehüdrantide veevarustuse jaoks tuleb samuti 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.

Veevõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused piirkonnas ühisveevärki valdavalt ettevõttelt.

1.6.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Reoveekanaliseerimise hulk on sama, mis veel. Planeeritud kruntide reoveekanaliseerimistorustik on planeeritud ühendada OÜ'le Tartu Valla Kommunaal kuuluvasse ühisreoveetorustikku

isevoolsena. Juhul, kui reoveekoguse hulk ületab olemasoleva vastuvõetava reovee koguse hulga, tuleb Kõrveküla asulas täiendada reoveekanaliseerimisvõrku.

Planeeritud ööpäevane reoveekogus kogu alale on: **113m³**. Igale krundile on planeeritud eraldi ühendustorustik tänavatorustikust. Planeeritud ala kirdepoolses nurgas asub olemasolev reovee pumpla, mis on vajalik sügavamaks kaevata, et planeeritud reoveekanaliseerimisvõrku sügavus vastaks pumpla sügavusele.

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 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 sademeveekanaliseerimise või vee kraaviga. Sademevesi juhitakse ära isevoolsena.

Topo-geodeetilisel alusplaanel olevad drenaažitorud ei pruugi täpselt ühtida looduses oleva situatsiooniga.

Naaberalal planeeringuga on planeeritud ala põhjaossa ette nähtud tiik ning antud planeeringuga on kraav planeeritud tiigist Murisoo peakraavi. Ühepereelamu kruntidelt kogunev sademe- ja lumesulamisvesi tuleb koguda ja immutada krundisisesele. Ridaelamute, korruselamute ja ärimaa kruntide,

parkimisaladele nähakse ette sademeveekanaliseerimise, (mis ühendatakse tänava sademeveekanaliseerimisvõrguga) ja liiva-õlipüüdurid. Sademe- ja

lumesulamisvesi juhitakse planeeringuala põhjapoolses servas asuvasse Murisoo peakraavi. 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 vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

Tänavad ehitada sedasi, et sademe- ja lumesulamisvesi koguneks kõik sademeveekanaliseerimise.

Kanaliseerimisvõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused piirkonnas ühiskanaliseerimise valdavalt ettevõttelt.

1.6.4. Gaasivarustus

Planeeritud kruntide gaasiga varustamine toimub Tartu linnast piki Narva maanteed kulgeva perspektiivse gaasitorustiku kaudu. Perspektiivse gaasitorustiku maksimaalne töörohk MOP 4,0 bar ja läbimõõt PE 160 mm. Gaasitrassi paigaldus koridor on planeeritud vastavalt Eesti vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

Gaasitorustiku projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused piirkonnas gaasivõrku valdavalt ettevõttelt.

1.6.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektriühendus on planeeritud Kõrveküla alevi ja Tartu linna (Narva mnt tn pikenduse) poolt 15kV maakaablitega. Planeeritud ala läbib sama 15kV õhuliini, millele antud planeeringuga on näidatud uus asukoht. Keskpinge õhuliini ümbertõstmisel asendatakse see keskpinge maakaabliga.

Ala summaarne, arvestamata üheaegsustegurit, peakaitsmete suurus on 3 x 3204 A. Alale on planeeritud kolm komplektalajaama. Alajaamade asukohad on valitud eeldatavatesse koormuskeskmetesse. Alajaamad, mis tänavalt või hoovipoolt liialt nähtaval on, tuleb nende ümber istutada hekk või katta ronitaimedega sedasi, et see ei takistaks juurdepääsu alajaamale. Kõrgepingeline elektriakaablid on planeeritud ringvõrguna. 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 planeeritavast alajaamast. Elektriakaablite täpne asukoht ja ühendused hoonetega täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Elektrivõrk on planeeritud maa-aluse kaabelliiniga.

Tänavatele on planeeritud tänavavalgustuskaabel

Elektrivõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused piirkonnas elektrivõrku valdavalt ettevõttelt.

1.6.6. 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. Korterelamutesse ja ärihoonetesse (soovitavalt sisestuse lähedusse) projekteerida vajalikumahuline SK tüüpi sidekontrollkapp ja vajaliku mahuga andmesidekapp.

Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused telekommunikatsioonivõrku haldavalt ettevõttelt.

1.7. Keskkonna ja tervisekaitsetingimuste 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. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte. Prügikonteinerite täpseid asukohti kruntidel pole planeeringuga määratud.

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav veetorustik ja kanalisatsioonitorustik. Planeeritud Äri- ja toomismaa sihtotstarbega kruntidele on keelatud olulist keskkonnamõju tekitavate äri- ja tootmisettevõtete ehitamine.

Planeeringu realiseerimisel tagada Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud SoM 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud norm-müratasemed ka uute planeeritavate alade ja ehitavate hoonete puhul arvestades edaspidist arengut.

Planeeringualale paigaldatavatele prügikonteineritele peab olema prügiveoautode juurdepääs tagatud vähemalt 10m kaugusele konteineritest. Olmejäätmete äravedajal peab olema jäätmeluba. Litsents on nõutav ohtlike jäätmete käitlemisel. Prügikonteinerite asukohad määratakse igale krundile eraldi vastavalt konkreetsele ehitusprojektile.

1.8. Servituutide ja kitsenduste seadmise vajadus

Reaal- ja isiklike servituutide seadmise vajadus on vastavalt tabel 3-le.

Tabel 3

Reaal ja isiklike servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Pos 23	Sõiduteeservituut Isiklik kasutusõigus	Pos 24 Sademeveekanalisesatsioonivõrgu valdaja
Pos 24	Sõiduteeservituut Isiklik kasutusõigus	Pos 23 Sademeveekanalisesatsioonivõrgu valdaja
Pos 25	Sõiduteeservituut Isiklik kasutusõigus	Pos 26 Sademeveekanalisesatsioonivõrgu valdaja
Pos 26	Sõiduteeservituut Isiklik kasutusõigus Veejuhtimisservituut	Pos 25 Sademeveekanalisesatsioonivõrgu valdaja Veejuhtme valdaja
Pos 27	Sõiduteeservituut Isiklik kasutusõigus Veejuhtimisservituut	Pos 28 Sademeveekanalisesatsioonivõrgu valdaja Veejuhtme valdaja
Pos 28	Sõiduteeservituut Isiklik kasutusõigus	Pos 27 Sademeveekanalisesatsioonivõrgu valdaja
Pos 29	Sõiduteeservituut Isiklik kasutusõigus	Pos 30 Sademeveekanalisesatsioonivõrgu valdaja
Pos 30	Sõiduteeservituut Isiklik kasutusõigus	Pos 29 Sademeveekanalisesatsioonivõrgu valdaja
Pos 31	Sõiduteeservituut Isiklik kasutusõigus	Pos 32 Sademeveekanalisesatsioonivõrgu valdaja
Pos 32	Sõiduteeservituut Isiklik kasutusõigus	Pos 31 Sademeveekanalisesatsioonivõrgu valdaja
Pos 36	Veejuhtimisservituut	Veejuhtme valdaja
Pos 37	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Veejuhtme valdaja drenaaživõrgu valdaja
Pos 38	Sõiduteeservituut Isiklik kasutusõigus	Pos 39 Sademeveekanalisesatsioonivõrgu valdaja
Pos 39	Sõiduteeservituut Isiklik kasutusõigus	Pos 38 Sademeveekanalisesatsioonivõrgu valdaja
Pos 42	Sõiduteeservituut Isiklik kasutusõigus	Pos 43 Sademeveekanalisesatsioonivõrgu valdaja
Pos 43	Sõiduteeservituut Isiklik kasutusõigus	Pos 42 Sademeveekanalisesatsioonivõrgu valdaja
Pos 45	Sõiduteeservituut Isiklik kasutusõigus	Pos 46 Sademeveekanalisesatsioonivõrgu valdaja
Pos 46	Sõiduteeservituut Isiklik kasutusõigus	Pos 45 Sademeveekanalisesatsioonivõrgu valdaja
Pos 47	Isiklik kasutusõigus	Sademeveekanalisesatsioonivõrgu valdaja
Pos 49	Isiklik kasutusõigus	Sademeveekanalisesatsioonivõrgu valdaja
Pos 73	Isiklik kasutusõigus	drenaaživõrgu valdaja
Pos 74	Isiklik kasutusõigus	drenaaživõrgu valdaja

1.9. Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste seadmine

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed 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 ühiskasutusel 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.

1.10. 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.

1.11. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kruntidesisesed teed ja juurdepääsud ehitatakse krundivaldajate poolt. Tehnovõrkude rajamine toimub tehnovõrguliinide valdajate ja krundiomanike kokkuleppel. Planeeringu rakendamiseks sätestatakse vajadusel väljaehitamise järjekord, kui planeeringut realiseeritakse etapiviisiliselt. Kohustus on välja ehitada rajatised. Ehitusloa väljastamise eeltingimuseks peab olema infrastruktuuri väljaehitamine, et tagada juurdepääs planeeritavatele kruntidele (ehitusseaduse § 13). Planeeringu realiseerimiseks ei tohi kasutada olemasolevaid mahasõite T3 Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt.

1.12. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabel 4

Tehnovõrkude rajamise koondtabel

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Ligikaudne pikkus</i>
Madalpinge elektriakaabel	2700 m
Keskpinge elektriakaabel	2000 m
Tänavavalgustuse madalpinge elektriakaabel	2800 m
Telekommunikatsioonikaabel	2700 m
Isevoolne reoveekanaliseerimisvõrk	2700 m
Sademeveetoru	2700 m
Veetoru	2700 m
Gaasitoru	2700 m

Märkus: Tabelis 3 on märgitud planeeritud ala piiresse jääv tehnovõrgu ligikaudne pikkus.

1.13. Koostööde ja Kooskõlastuste kokkuvõte

Eesti Energia AS

Kooskõlastatud OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkonnaga:

14.06.2006, nr 412, juhtivspetsialist E. Kitsnik / allkiri / -lk 29

Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt

Elion Ettevõtte AS

20.06.2006, sideliiniinsener-grupijuht J. Ulmas / allkiri / -lk 29

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt

Tartumaa keskkonnateenistus

22.06.08, nr 41 - 12-3/2646 , juhataja J. Mandel / allkiri / märkused /- lk 30

Tartu Tervisekaitsetalitus

26.06.2006, nr 40, osakonnajuhataja A. Smirnov / allkiri / märkused /- lk 31

Tartu Maaparandusbüroo

27.06.2006 nr 1-1/66, Juhataja asetäitja Enn Banner / allkiri /- märkused / - lk 33-34

Maanteeamet

17.07.2006, nr 11.3-2/1550, planeeringu osakonna juhataja R. Vibo / allkiri / märkused / - lk 35 ja täiendav kooskõlastus 24.08.06

planeeringu osakonna juhataja R. Vibo / allkiri / - lk 39 kaardil 3 Põhikaart

AS Termox

09.08.2006, nr 7, tehniline direktor R. Rattasepp / allkiri / märkused / - lk 29

OÜ Tartu Valla Kommunaal

15.08.2006, nr 7, juhataja A. Peiponen / allkiri / - lk 29

Lõuna-Eesti Päästekeskus

23.08.2006, nr 1-145, juhataja M. Lempu / allkiri / - lk 39, 40 kaardil 3 Põhikaart ja kaardil 4 Tehnovõrkude planeering.

Tartu Teedevalitsus

18.09.2006, juhataja asetäitja J. Tomson / allkiri / märkused /- lk 39

kaardil 3 Põhikaart

2. Koostöö planeeringu koostamisel

KOOSKÖLASTATUD 412
 OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond
 "15" a.h.e.e. allkiri
 TINGIMUSTEL: *Tööprojekti*
koostööks ja teostamiseks

Enn Kitsnik
 juhtivspetsialist
 Tartu piirkond

ÜLE VAADATUD
 "20" 06 2006 a.

Tööjoonised koostöölase
 täiendavalt

JAAK ULMAS
 Elion Ettevõtte AS
 sideliiniinsener-grupijuht

KOOSKÖLASTATUD AS-i TERMOX

TINGIMUSTEL: *Tööprojekti koostööks ja*
teostamiseks

[Signature] Rein Kõlmas AS Termox
 tehn. dir.
 9. aug. 2006 a. nr. 7

Koostööleandatud
aitatu välja komisjonaal
15.08.2006 a.
Heiki Kalberg

3. Kooskõlastused planeeringu koostamisel

3.1. Tartumaa Keskkonnaameti kooskõlastus (skaneeritud)


Toomas Põld
AS K&H
Turu 45D
51013 Tartu

Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maatüksuste
ning lähiala detailplaneering

Tartumaa keskkonnateenistuses on läbi vaadatud AS K&H töö nr 06DP01 A-972 **Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneering.** Kooskõlastan planeeringu järgmistele märkustele:

- Detailplaneeringu ala paikneb Tartumaa keskkonnateenistuses olevatel andmetel tervikuna Muri-Aidasoo maaparandussüsteemi piires, mistõttu planeering tuleb kooskõlastada ka Tartu Maaparandusbürooga.
- Joonisel 4 (Põhikaart) täpsustada krundile juurdepääs pos-del 37-39.
- Joonisel 5 (Tehnovõrkude planeering) näidata õlipüüdurite asukohad.
- Olmejäätmete äravedajal peab olema jäätmeluba. Litsents on nõutav ohtlike jäätmete käitlemisel (pt. 1.7.).
- Ebaselgeks jääb pt-s 1.6.3. esimese lõigu viimase lause mõte, st reoveepumpla seos puurkaevuga.

Lugupidamisega


Jalmar Mandel
Juhataja

Voldemar Hurt 730 2251

KESKKONNAMINISTEERIUM
Tartumaa Keskkonnateenistus

Teie 15.06.2006 nr 3-4/309
Meie 22.06.2006 nr 41-12-3/2646

SISSE TULNUD
"26" 06 2006 a.
Nr. 5-5/206

Narva mnt 7a
15172 Tallinn
Reg nr 70001231

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

Postiaadress:
Aleksandri 14
51004 TARTU

3.2. Tartu Tervisekaitsetalituse kooskõlastus (skaneeritud)**TARTU TERVISEKAITSETALITUS**
Tartumaa osakond

DETAILPLANEERINGU HINDAMINE. nr 40

26. juuni 2006.a

1. Planeeringu nimetus:TILA KÜLAS PAIKNEVATE MARGUSE, TAGAJÜRI JA UUS-RÄHNI
MAAÜKSUSTE NING LÄHIALA detailplaneering.
Töö nr 06DP01, A-972**2. Planeeringu koostaja:**

AS K&H, reg nr 10241710

3. Planeeringu tellijad:

KUVARIS OÜ, reg nr 11139735

4. Tervisekaitseliseks hindamiseks esitatud dokumentatsiooni loetelu:

- A. Seletuskirjad
- B. Kaardid
- C. Lisad

5. Arvamus hindamiseks esitatud materjalide kohta:Põhimõtteliselt ei ole Tartu Tervisekaitsetalituse Tartumaa osakonnal vastuväiteid *TILA KÜLAS PAIKNEVATE MARGUSE, TAGAJÜRI JA UUS-RÄHNI MAAÜKSUSTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERINGU* kohta.**6. Märkused projekti kohta:**

Planeeringuga peab olema tagatud Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud SoM 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüüri tasemed ka uute planeerivate alade ja ehitavate hoonete puhul arvestades edaspidist arengut. Tartu Tervisekaitsetalitus ei võta kohustusi normmüüri taseme tagamiseks planeerivatel aladel.

7. Otsus:Tartu Tervisekaitsetalituse Tartumaa osakond kiidab heaks *TILA KÜLAS PAIKNEVATE MARGUSE, TAGAJÜRI JA UUS-RÄHNI MAAÜKSUSTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERINGU*. Töö nr 06DP01, A-972.Andrei Smirnov
Osakonnajuhataja

Tartumaa osakond
Põllu 1a 50303 TARTU
Tel 7 447 408
Faks 7 447 408
E-post tartumaa@tervisekaitse.ee
http://www.tervisekaitse.ee

Tartu Tervisekaitsetalitus
Põllu 1a 50303 TARTU
Tel 7 447 400
Faks 7 447 401
E-post tartu@tervisekaitse.ee
Registrikood 70003336

3.3. Tartu Maaparandusbüroo kooskõlastus (skaneeritud)

TARTU MAAPARANDUSBÜROO

taotle

KÄSKKIRI


Tartu

27. juunil 2006 nr...1-1/66

Maaparandusehitise 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 16.06.2006 a. esitatud taotlust:

1. Kooskõlastab Tartu Maaparandusbüroo juhataja asetäitja seoses detailplaneeringuga Tila küla Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni ning lähiala maaüksuste 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 vaide Põllumajandusministeeriumisse haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.


Enn Banner
Juhataja asetäitja

Lisa: 1 lehel

Enn Banner 7421 571

Kooli 13
50409 Tartu

reg. nr 70002265

tel.7422548
faks 7421609

MAAPARANDUSSÜSTEEMI EHTISE MAA-ALA SIHT- VÕI KASUTUSOTSTARBE MUUTMISE KOOSKÕLASTUSE TEATIS

1. Registreeringu andmed

Maaparandussüsteemi kood	1	2	1	5	1	0	4	5	0	0	0		
Ehitise nimetus	Muri-Aidasoo maaparandus							kood					

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

Nimi	AS K&H												
Äriregistrikood	1	0	2	4	1	7	1	0	Isikukood ¹				
Maakond	Tartu							Postiindeks	51013				
Linn / vald	Tartu linn							Telefon	7308138				
Küla / alev								Faks	7308123				
Tänav / maja	Turu 45 d							E-post	toomas.pold@askh.ee				

3. Kinnisasja andmed

Omaniku nimi	OÜ Kuvaris	Arvo Rehk	Andres Ukrainski	Hilda Nuust	Lembit Niidumaa	Karl-Klaus Puck
Katastritunnus	79403:002:0309 79403:002:0356 79403:002:0887	79403: 002:0886	79403: 002:0350	79403: 002:0506	79403: 002:0114	79403: 002:0499
Omaniku nimi	Kõrveküla Kalatööstus AS ja Tartu Tarbijate Kooperatiiv					
Katastritunnus	79403:002:0706					

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	Seoses detailplaneeringuga maa-ala sihtotstarbe, maatulundusmaa, muutus kooskõlastatud.
	tingimused	<p>1.Sihtotstarbe muutmisel naaberkinnisasjade maatulundusmaa maaparandussüsteemide toimimise tagamiseks:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rekonstrueerida planeeringu ala läbivad drenaažikollektorid(eesvoolud) • või juhtida dreniveed sadeveekollektorisse <p>2.Eesvoolude rekonstrueerimisel taotleda projekteerimistingimused Tartu Maaparandusbüroost.</p> <p>3.Dreenide juhtimisel sadeveekollektorisse kooskõlastada tööprojekt Tartu Maaparandusbürooga</p>

6. Siht- või kasutusotstarbe muutmise kooskõlastuse andmise andmed

Maaparandusbüroo	nimi	Tartu	
	kirja number	10 - 1 / 11	kuupäev
			27.06.2006 a.

3.4. Maanteeameti kooskõlastus (skaneeritud)31.07.06
EJ**MAANTEEAMET**AS K&H
Turu 45D
51013 TARTU

Teie: 15.06.2006 nr. 3-4/308

Meie: 17.07.2006 nr. 11.3-2/1550

Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni
maaüksuste detailplaneeringust

Võttes aluseks Teeseaduse §19 lg 2, §25 lg 2, §36, §37 ja Teede projekteerimise normid (RTL 2000, 23, 303) kooskõlastab Maanteeameti planeeringute osakond Tartu maakonnas Tartu vallas Tila külas Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste detailplaneeringu märkustega:

1. Planeeringus ei ole arvestatud piirnevate maaüksuste (Hanna, tunnus 79403:002:0310; Kangro, tunnus 79403:002:0350) perspektiivse juurdepääsu vajadusega kohalike teedelt ning ühendusega Kõrveküla keskusesse. Soovitame pikendada paralleelselt T3 Jõhvi-Tartu-Valga maanteega planeeritud äritänavat kuni planeeritava ala piirini, et seda oleks vajadusel võimalik jätkata.
2. Osaliselt on täitmata meie 20.01.2006 kirjas nr 11.3-2/117 punkt 2 tingimused: planeeringuala põhimaantee poolsesse külge kehtestada mahasõidukeeluala ja piirdetara ehitamise kohustus.
3. Planeeringu rakendamiseks tuleks sätestada ehitusjärjekorrad ja rajatiste väljaehitamise kohustus. Ehitusloa väljastamise eeltingimuseks peab olema infrastruktuuri väljaehitamine, et tagada juurdepääs planeeritavatele kruntidele (Ehitusseaduse §13). Planeeringu realiseerimiseks ei tohi kasutada olemasolevaid mahasõite T3 Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt.

Kooskõlastada planeering Tartu Teedevalitsusega.

Lugupidamisega

Raul Vibo
planeeringute osakonna juhataja

Koopiad: Tartu Teedevalitsus, Tartu Vallavalitsus

6119 300

SISSE TULNUD
"19" juuli 2006 a.
Nr 477.M...Pärnu mnt. 463^A
10916
TALLINNtelefon: (0) 611 9300
faks: (0) 611 9360
e-post: info@mnt.ee

**3.5. Maanteeameti, Tartu Teedevalitsuse ja Lõuna-Eesti Päästkeskuse
 kooskõlastus (skaneeritud Põhikaardilt ja Tehnovõrkude planeeringu
 kaardilt)**

KOOSKÕLASTATUD

Nr 1-145 "23" august 2006 a

**LÕUNA-EESTI PÄÄSTEKESKUS
 INSENERTEHNILINE BÜROO**

juhataja Margo Lempu

Viseeritud *lehed 20.21 ja tehnovõrkude
 jaari's.*

60 80 Meetrid



Tagajüri ja Uus-Rähni

Jüri Tomson
 Tartu Teedevalitsuse
 juhataja asetäitja

Kooskõlastatud
Tartu Teedevalitsusega Äri- ja
 Pos 92

J. Tomson
[Signature]
 18.09.2006.

		KOOSKÕLASTATUD	
Maanteeameti planeeringute osakond			
Nr.		Kuupäev:	24.08.2006
Nimi:	KAVL VIRO		
Amet:	OSAKONNA JUHATAJA		

Tingimustel:
 1. Kooskõlastatud arvestades,
 et meie 20.01.2006 kirjari
 nr. 11-3.2/117 teadud
 tingimused on täidetud.

[Signature]



4. Kaardid



4.1. Situatsiooniskeem



4.2. Planeeringu kontaktvööndi funktsionaalsed seosed



4.3. Olemasolev olukord



4.4. Planeeringu põhikaart



4.5. Planeeringu tehnovõrkude planeering



4.6. Illustratsioon



4.7. Adresside skeem



5. Lisad



5.1. Tartu vallavalituse korraldus planeeringu algatamise kohta 01.03.2006



5.2. Planeeringu lähteülesanne (kaheksal lehel)



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



5.3. Planeeringu lähteülesande lisa 1. skeem planeeringuala kohta



5.4. Planeeringu algatamise kuulutus ajalehes Postimees 04.03.2006



***5.5. Tartu Vallavalituse kirjad detailplaneeringu algatamise kohta
planeeringu koostamisest huvitatud isikutele (kolmel lehel) 01.03.2006***



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



**5.6. Tartu Vallavalituse korraldus planeeringu eskiislahenduse tutvustamise
kohta 15.03.2006**

***5.7. Tartu Vallavalitsuse kirjad detailplaneering eskiislahendust tutvustava
arutelu kohta planeeringulahendusest huvitatud isikutele
(viieteistkümmel lehel) 13.03.2006***



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



***5.8. Planeeringu eskiislahendust tutvustava arutelu kuulutus ajalehes
Postimees 15.03.2006***



5.9. Planeeringu eskiislahendust tutvustava arutelu protokoll 27.03.06



5.10. Nimekiri planeeringu eskiislahendust tutvustava arutelu osavõtjatest
27.03.06



5.11. Maanteeameti kiri 20.01.06 (kahel lehel)



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



***5.12. Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi telekommunikatsioonialased tehnilised
tingimused nr 4444253, 21.02.06***



5.13. Eesti Energia tehnilised tingimused nr 81662, 09.03.06 (kahel lehel)



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



5.14. Raadimõisa Gaas OÜ tehnilised tingimused 28.03.06



***5.15. Tartu Valla Kommunaal OÜ tehnilised tingimused nr 8, 11.04.2006 (kahel
lehel)***



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



5.16. Tartu Vallavalitsuse korraldus planeeringuala suuruse muutmiseks

14.06.2006



***5.17. Avaldus Tartu Vallavalitsusele (maaüksuste liitmine juurdepääsutee
rajamiseks) 08.05.06***



5.18. Avalduse lisad juurdepääsutee rajamise kohta (skeemid kahel lehel)



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



***5.19. Avaldus Tartu Vallavalitsusele (nõusolek laiendada planeeringuala Ees-
Marguse maaüksusele) 09.06.06***



5.20. Avalduse lisa (skeem Ees-Marguse maaüksuse kohta)



***5.21. Tartu Maavalitsuse kiri planeeringu kooskõlastuste määramise kohta
01.09.2006***



***5.22. Tartu Vallavalitsuse korraldus planeeringu vastuvõtmise ja avaliku
väljapaneku kohta 13.09.2006***



5.23. Planeeringu väljapaneku kuulutus ajalehes Postimees 15.09.2006



***5.24. Tartu Vallavalitsuse korraldus planeeringu avaliku arutelu korraldamise
kohta 10.10.2006***



***5.25. Planeeringulahendust tutvustava avaliku arutelu kuulutus ajalehes
Postimees 13.10.2006***



***5.26. Tartu Vallavalitsuse kirjad planeeringulahendust tutvustava avaliku
arutelu kohta huvitatud isikutele (kahel lehel) 11.10.2006***



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



***5.27. Avaldus Tartu Vallavalitsusele planeeringualale kavandatud teede
tingimuste kohta 03.10.2006***



5.28. Planeeringu avaliku arutelu osavõtjate nimekiri 20.10.2006



5.29. Planeeringu avaliku arutelu protokoll 20.10.2006



**5.30. Tartu Maavalitsuse kiri planeeringu järelvalve teostamise kohta
02.11.2006**



5.31. Tartu Vallavolikogu otsus planeeringu kehtestamise kohta 15.11.2006



5.32. Notariaalakt Uus-Rähni kinnistu kohta (kahel lehel) 04.07.2006



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



***5.33. Tartu Vallavalitsuse kirjad planeeringust huvitatud isikutele (seitsmel
lehel) 17.11.2006***



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING



Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala
DETAILPLANEERING

5.34. Planeeringu kehtestamise kuulutus ajalehes Postimees 20.11.2006