



TARTU MAAKORRALDUSE OÜ

Töö nr: **DP - 0142**

Planeeringu taotluse esitajad: **Valeri Malinen, Aivo Reinhold**

Luunja vald

Kabina küla

Kruusaaugu tee 1, 3 ja 5

kruntide ja lähiala

detailplaneering

Juhatus liige

Priit Luts

Töötäitja

Viive Jääger

TARTU 2014

Betooni 9
51014
TARTU
Registrikood 10039227

Tel: 7422 471
Fax: 7422 606
E-mail: info@[tartumaakorraldus.ee](mailto:info@tartumaakorraldus.ee)

SISUKORD

SELETUSKIRI

I SISSEJUHATUS

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | Detailplaneeringu koostamise alus | 3 |
| 2. | Planeeringu eesmärk. Andmed planeeringualal olevate kruntide kohta | 3 |
| 3. | Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid. | 3 |

II 4. OLEMASOLEV OLUKORD

- | | | |
|------|---|---|
| 4.1. | Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | 4 |
| 4.2. | Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal | 4 |
| 4.3. | Planeeringualale ulatuvad kitsendused | 5 |

III 5. PLANEERINGU LAHENDUS.

- | | | |
|--------|--|----|
| 5.1. | Planeeritava ala kruntide piiride muutmine | 7 |
| 5.2. | Krundi ehitusõigus | 7 |
| 5.3. | Krundi hoonestusala piiritlemine | 7 |
| 5.4. | Teemaa-alade ning liiklus- ja parkimiskorralduse määramine | 7 |
| 5.5. | Ehitistevahelised kujad | 8 |
| 5.6. | Arhitektuurinõuded ehitistele | 8 |
| 5.7. | Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine | 9 |
| 5.8. | Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad | 10 |
| 5.8.1. | Olemasolev olukord | 10 |
| 5.8.2. | Elektrivarustus, välisvalgustus | 10 |
| 5.8.3. | Veevarustus ja kanalisatsioon. Tuletõrjevesi. | 10 |
| 5.8.4. | Soojavarustus | 11 |
| 5.8.5. | Sidevarustus | 11 |
| 5.8.6. | Tehnovõrkude rajamise koondtabel | 11 |
| 5.9. | Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks | 11 |
| 5.10. | Servituutide seadmise vajadus | 12 |
| 5.11. | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused | 12 |
| 5.12. | Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus | 12 |
| 5.13. | Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja | 13 |
| 5.14. | Planeeringu rakendamise võimalused | 13 |

6. Joonised

- | | | |
|------|---------------------------------------|----|
| 6.1. | Situatsiooniskeem | 14 |
| 6.2. | Olemasolev olukord | 15 |
| 6.3. | Planeeringu põhijoonis | 17 |
| 6.4. | Planeeritud maakasutus ja kitsendused | 18 |
| 6.5. | Tehnovõrkude planeering | 19 |

7. Kooskõlastused ja koostöö planeeringu koostamisel

- | | |
|-------------------------------------|----|
| Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte | 20 |
|-------------------------------------|----|

I SISSEJUHATUS

1. Detailplaneeringu koostamise alus.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lg 1, Luunja valla üldplaneeringu ning Luunja valla planeerimis- ja ehitusmääruse p 27 lg 1 ning Valeri Malinen ja Aivo Reinhold detailplaneeringu algatamise taotluste alusel otsustas Luunja Vallavalitsus 29.jaanuari 2014 korraldusega nr 33 algatada Kruusaaugu tee 1, 3 ja 5 kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamine Kabina külas ning kinnitas lähteseisukohad.

Samas otsustati jätta algatamata eelpool nimetatud kruntide ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatud tegevus eeldatavasti ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

2. Planeeringu eesmärk

Andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda Kruusaaugu tee 1 ja 5 kruntide vahelise juurdepääsutee koridori likvideerimist ja uue teekoridori planeerimist Kruusaaugu tee 7 maaüksusele ning Kruusaaugu tee 1 hoonestusala muutmist.

Kuna planeeringu koostamise käigus on ilmnunud, et Kruusaaugu tee 3 krundil on ehitatav hoone ehitatud väljapoole hoonestusala, on vajadus muuta käesoleva planeeringuga ka Kruusaaugu tee 3 krundi hoonestusala; hoonestusala muutus on kooskõlastatud Kruusaaugu tee 3 ja Kruusaaugu tee 7 omanikuga.

Planeeringuala suurus on ca 0,6 ha.

Tabel 1 Üldandmed

Katastriüksuse nimi	katastriüksuse tunnus	katastriüksuse pindala	katastriüksuse sihtotstarve.
Kruusaaugu tee 1	43202:002:0194	1635 m ²	elamumaa; (001; E)
Kruusaaugu tee 3	43202:002:0193	1577 m ²	elamumaa; (001; E)
Kruusaaugu tee 5	43202:002:0195	1520 m ²	elamumaa; (001; E)
*Kruusaaugu tee 7	43202:002:0190	8.20 ha	maatulundusmaa; (011; M)
*Kruusaaugu tee	43202:002:0196	3437 m ²	transpordimaa; (007; L)
*Kruusamäe tee 16	43202:002:0192	20071 m ²	maatulundusmaa; (011; M)

*Märkus: Planeeringualasse osaliselt kaasatud kinnistud, sh Kruusamäe tee 16 katastriüksus, mille piire ja suurust muudetakse detailplaneeringu käigus.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Kruusaaugu tee 1, 3 ja 5 kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste dokumentidega:

- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“;
- Luunja valla üldplaneering (kehtestatud 26.04.2008);
- Kruusaaugu ja Piiri maaüksuste detailplaneering (töö nr 08-03-08).

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud Tartu Maakorralduse OÜ (tegevuslitsents nr.462 MA 09.12.2009) poolt 22. 05. 2014.a. mõõdistatud geodeetilist alusplaani, töö nr. KE-7442 mõõtkavas M 1 : 500.

II 4. OLEMASOLEV OLUKORD

4.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Luunja vallas Kabina küla äärealal.

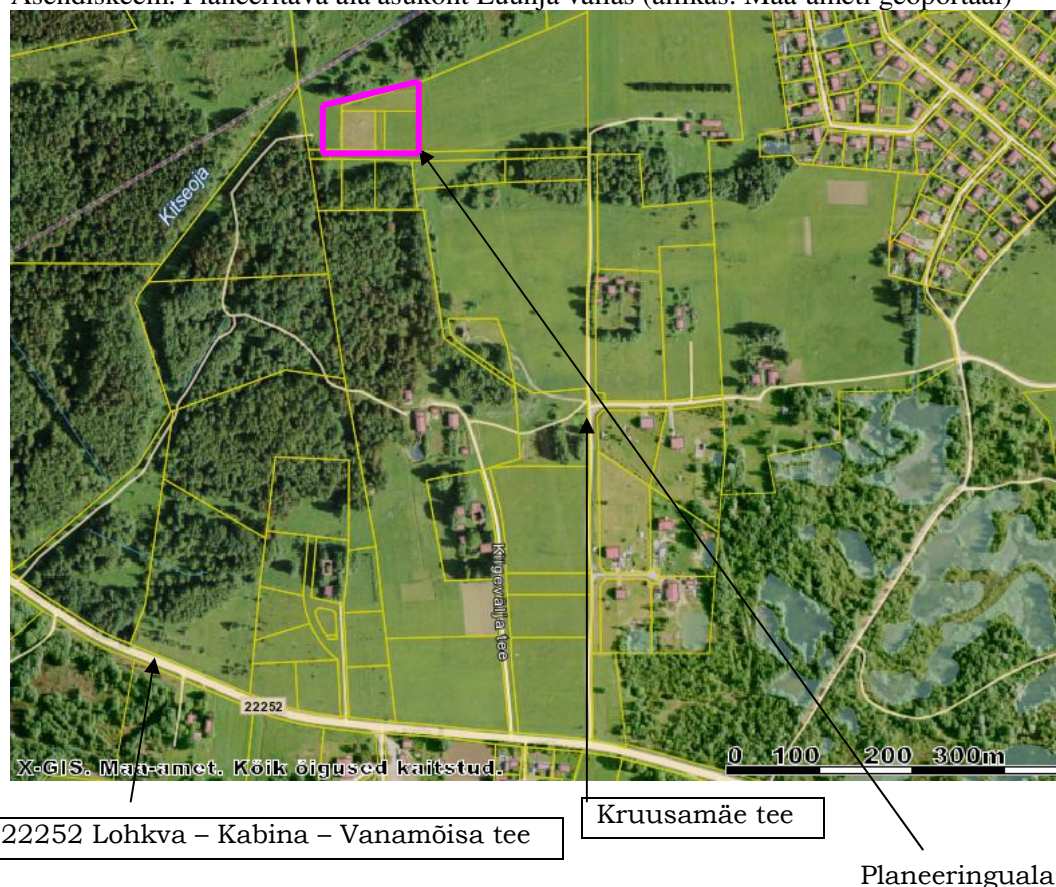
Planeeringuala ümbruses on valdavalt tegemist hoonestamata heinamaaga, planeeringuala lähedale jääv kõrghaljastus isoleerib planeeritava elamugrupi ümberkaudsetest.

Käesolev detailplaneering on jätkuks naabruses toimuvale kruntimisele ja hoonestamisele.

Planeeringuala paikneb kõrvalmaanteest nr 22252 ca 0,8 kilomeetri kaugusel.

Vaatamata sellele on ühendus suuremate asustatud punktidega küllalt hea, sest Tartu linna piirini jääb maanteed pidi transpordivahendiga liikudes ca 3 km, Luunja vallamajani aga ca 5 kilomeetrit. Lähim bussipeatus jääb ca 1,0 km kaugusele.

Asendiskeem. Planeeritava ala asukoht Luunja vallas (allikas: Maa-ameti geoportaal)



4.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal.

Juurdepääs planeeritud alale toimub kõrvalmaanteelt nr 22 252 alguse saanud kruuskattega Kruusamäe teed pidi liikudes pinnastele, mis on eraldatud Kruusaaugu teena.

Planeeritava ala pindala on ca 0,6 ha.

Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on Kruusaaugu tee 1, 3 ja 5 kruntidel elumumaa (E 001), Kruusaaugu tee krunt on fikseeritud transpordimaana (007; L).

Moodustatud elamukruntide pindalad jäävad vahemikku 1520 m² kuni 1635 m².

Planeeritav ala piirneb järgmiste katastriüksustega:

- Põhjas ja läänes maatulundusmaa sihtotstarbega Kruusaaugu tee 7 (43202:002:0190),
- idas Kruusamäe tee 16 (43202:002:0192),
- lõunas Kruusaaugu tee 4 (43202:002:0200), Kruusaaugu tee 6 (43202:002:0199), Kruusaaugu tee 8 (43202:002:0198) ja Kruusaaugu tee 10 (43202:002:0197).

Ülevaate planeeringuala paiknemisest annab situatsiooniskeem (joonis 1) ja olemasoleva olukorra joonis (joonis 2).

Kõigi lähedalasuvate katastriüksuste katastritunnused, nimetused ja sihtotstarbed on ära toodud planeeringujoonistel.

Kuivõrd planeeringuala on suhteliselt väike, ei tähelda planeeringuala piirides reljeefi eriti suurt muutumist, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 33.11 m kuni 33.70 m (mõõdetud Balti süsteemis).



Foto 1 Vaade objektilt ida suunas



Foto 2 Vaade objektilt läände ja lõunasse

2012. aastal koostatud Kruusaaugu ja Piiri maaüksuste detailplaneeringu alusel eraldatud krundid paiknevad põhiliselt hoonestamata heinamaal. Kruusaaugu tee 3 krundile on rajatud pooleliolev elamu, Kruusaaugu tee 5 krundile rajatud salvkaev.

Tehnovõrgud

Planeeringualasse jääb põhja-lõuna suunaline Irboška Tartu gaasi ülekandetorustik ning sellest 8 m kaugusel paralleelselt kulgev sidekaabel.

2012.aastal koostatud Kruusa ja Piiri maaüksuste detailplaneeringuga kavandatud uute tehnovõrkude rajamisega pole veel alustatud.

4.3. Planeeringualale ulatuvad kitsendused

4.3.1. Seoses asjaoluga, et planeeringualast läände ja põhja poole jääb ühiseesvoolude loetellu kuuluv avalikult kasutatav Kitsoja (valgala suurus üle 25 km²), tuleb planeeringualal arvestada Looduskaitseadusest (§ 37, § 38) tulenevate piirangutega:

- kalda ehituskeeluvöönd – ulatus 50 m eesvoolu pervest¹,
- kalda piiranguvöönd - ulatus 100 m eesvoolu pervest².

Nimetatud vööndid on põhikaardilt kantud planeeringu kaartidele.

Seadusandlusest lähtuvalt on keelatud järgmised tegevused:

¹ Kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeluvöönd ei laiene: hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonetele, mis ei jää veekaitsevööndisse; tiheasustusalal ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele; kalda kindlustusrajatisele; supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele; olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui 1/3 olemasoleva ehitise kubatuurist; piirdeaedadele; piirivalve rajatisele piiriveekogu rannal või kaldal.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud: pinnavee veehaarde ehitisele, sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele, ranna kindlustusrajatisele, hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele, kalakasvatusehitisele,

riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse asutuse ehitisele, tehnovõrgule ja -rajatisele, sillale, avalikult kasutatavale teele ja tänavale, raudteele.

²Kalda piiranguvööndis on keelatud reoveesette laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, v.a. sadamas, maavara kaevandamine, mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks ette määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, v.a. tiheasustuselal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandus- ja põllumajandustöödeks.

4.3.2. Olemasolevatest tehnovõrkudest tingitud piirangud

Planeeringualaga piirneb ning planeeringuala läbib Irboška – Tartu **maagaasi ülekandetorustik** (maksimaalne töö rõhk 54 bar), mille kaitsevööndi ulatus on 10m.

Küttegaasi ohutuse seadus § 10 lg 1 sätestab, et gaasipaigaldise kaitsevöönd on gaasipaigaldist kui iseseisvat ehitist ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist.

Küttegaasi ohutuse seaduse § 10 lg 3 kohaselt kehtestab kaitsevööndi ulatuse Vabariigi Valitsus tulenevalt gaasipaigaldise ohutasemest, survest ja asukohast. Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrusega nr 212 „Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus“ on kehtestatud gaasitorustike kaitsevööndite ulatused; nimetatud määruse § 2 p 5 kohaselt on gaasitorustiku maa peale ja maa alla paigaldamisel kaitsevööndi ulatus D-kategooria gaasipaigaldiste, täpsemalt üle 500 mm läbimõõduga torustiku korral, 10 m.

Kaitsevööndi sees peab hoiduma tule tegemisest ja puude kasvatamisest, mullatöödest sügavamal kui 0,3 m, ehitiste ehitamisest kaitsevööndisse; kaitsevööndis peab torustiku juurde olema alaline juurdepääs AS EG Võrguteenuse hooldustöötajale teostamiseks maagaasitorustiku ülevaatust või hooldustöid. Kaitsevööndis võib maad harida ning tavalise põllumajandusmasinatega toru ületada, kuid gaasitorustiku kaitsevööndi ulatuses on gaasitorustikule juurdepääsu tagamiseks rangelt keelatud mistahes piirdeaia rajamine.

Vastavalt standardile EVS 884:2005 „Maagaasitorustik. Projekteerimise põhinõuded üle 16 baarise töö rõhuga torustikele“ peab kaugus torustiku lähimast osast, kus võivad asuda inimesed, olema piisav selleks, et kaitsta nende tervist ja elu gaasiseadmete tekitatud müra, vibratsiooni, õhusaaste ja lõhnade eest ning torustiku avarii korral.

Selle tagamiseks näeb standard ette peale kaitsevööndi ulatuse määramise ka gaasitorustiku ohutuskuja ulatuse määramist.

Torustiku ohutuskuja on arvustuslik suurus ning sõltub torustiku töö rõhust, paksusest jt suurustest. Ohutuskuja laius vastavalt standardile EVS 884:2005 on kogu planeeringuala läbival gaasitoru lõigul (krundid Pos 1 ja 2) 26 m toru teljest.

Ohutuskuja sees ei tohi olla hooneid, kus püsivalt võivad asuda inimesed (elamud, avalikud hooned); ohutuskuja sees on lubatud rajada abihooneid (puukuur, väliköök, garaaz jne).

Ohutuskuja järgimine on vajalik inimeste elu, tervise ja vara säästmiseks ning kaitseb kinnistu omanike huve.

Planeeringuala kirdenurka läbib sidekaabel, millel on vastavalt Elektroonilise side seaduse §-le 117 liinirajatise kaitsevöönd ulatusega 2 m liinirajatise keskjoonest.

III 5. PLANEERINGU LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala kruntide piiride muutmine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringualal Kruusaaugu tee 1 ja 5 kruntide krundi vahelise juurdepääsutee koridori likvideerimiseks ja uue teekoridori planeerimist Kruusaaugu tee 7 maaüksusele, samuti Kruusaaugu tee 1 hoonestusala muutmist. Kavandatuga kaasneb Kruusaaugu tee 7 kinnistust äralõikega transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine, mis lisandub Kruusaaugu tee krundile, samas väheneb Kruusaaugu tee krundi pindala kruntide vahelise 10 m laiuse teelõigu likvideerimisega.

Samuti muutuvad detailplaneeringuga olemasolevate Kruusaaugu tee 7, Kruusaaugu tee 1 ja Kruusamäe tee 16 kruntide piiride ja pindalad.

Ala kruntideks jaotamisest annab ülevaate joonis 3 (põhijoonis), kus on välja toodud maakasutuse bilanss ja kruntide piiride muutused.

5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus kajastub planeeringu põhijoonisel (joonis 3).

Planeeritud elamukruntide suurused jäävad vahemikku 1554 m²-1577 m²

Elamukruntidele on antud ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks.

Elamu suurimaks lubatud kõrguseks on 8 m ja abihoonel 4 m. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 300 m².

5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Põhijoonisel (joonis 3) on määratletud hoonestusala, so. krundi osad, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid, lisaks ehitada erinevaid rajatise ja istutada puid, rajatiste (näiteks varikatus) ehitamine on lubatud ka planeeritud hoonestusaladest väljapoole v.a. gaasi ülekandetorustiku kaitsevööndisse. Samuti on keelatud rajatiste ehitamine kalda ehituskeeluvööndisse.

Hoonestusala moodustamisel on järgitud gaasitoru kaitsevööndit (10 m) ja toru ohutuskaja (26 m). Ohutuskujast (pt. 4.3.2) teadmata on Pos 1 krundile rajatud käesolevaks ajaks pooleliolev elamu, mille hoonestusala jääb ohutuskuja piiridesse.

Gaasitoru ohutuskujasse juurdeehitiste ja uute hoonete püstitamine on keelatud.

Planeeringujoonisele kantud suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju, arvestades kohustuslikku ehitusjoont ja hoonetevahelist vähimat lubatud kaugust. Joonisele on kantud ehitusõigusega lubatud ehitiste soovituslikud asukohad, katuseharja suund, juurdepääsukohad kruntidele, hoonestusala seotus krundi piiridega. Kuna Kruusaaugu tee 3 krundi pooleliolev elamu on rajatud krundile väljapoole eelmise planeeringuga (töö nr 08 – 03 - 08) määratud hoonestusala, on hoonestusala muutus kooskõlastatud Kruusaaugu tee 7 krundi omanikuga.

5.4. Teemaa-alade ning liiklus- ja parkimiskorralduse määramine

Juurdepääs planeeritud alale toimub kõrvalmaanteelt nr 22 252 alguse saanud kruuskattega Kruusamäe teed pidi liikudes pinnastele, mis on eraldatud Kruusaaugu teena. Kuna detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda Kruusaaugu tee 1 ja 5 kruntide vahelise juurdepääsutee koridori likvideerimist ja uue teekoridori planeerimist Kruusaaugu tee 7 maaüksusele, kavandatakse detailplaneeringuga tee äralõikena Kruusaaugu tee 7 kinnistust. Erinevalt Kruusaaugu ja Piiri maaüksuste detailplaneeringust on uus 288 m² suurune juurdepääsutee koridor (põhijoonisel näidatud Pos 5b) kavandatud 10 m asemel 6 m laiune, kuna tee hakkab teenindama ainult Kruusaaugu tee 3 kinnistut. Teekoridor on kavandatud

3,5 meetri laiuse sõiduosa, kahele poole sõiduosa jäävad haljasribad, kuhu on võimalik ladustada teemaale kogunenud lumi ning immutada sademevesi.

Uus juurdepääsutee krunt liidetakse Kruusaaugu tee krundiga. Teede ristlõiked, kus on välja toodud tee-elementid, on esitatud planeeringu põhijoonisel.

Kavandatava tee täpsed kõrgusarvud leitakse edasise projekteerimise käigus, ka võib täpsustamisele minna sõidutee jt tee-elementide laius kavandatud teekoridori piires.

Tee katta kruusaga, killustikuga või muude sademevett läbilaskvate materjalidega.

Tee rajamisel tuleb jälgida, et teelt tulev sajuvesi ei valguks naaberkinnistule.

Kavandatud teemaa krundi on võimalik kokkuleppel Luunja vallavalitsusega anda üle valla omandisse või määrata avalikult kasutatavaks teeks. Lepingu alusel, mis sõlmitakse tee omaniku ja vallavalitsuse vahel, arvestades tee omaniku nõusolekut ja tingimusi, määratakse eratee avalikuks kasutamiseks. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule jne.

Kuni eratee pole vallale üle antud või määratud avalikult kasutatavaks, peab krundi omanik sõlmima lepingu tee kasutamise osas tee omanikuga.

Kavandatud ligipääsutee Pos 1/Kruusaaugu tee 3 kinnistule paikneb osaliselt Kitseoja kalda ehituskeeluvööndis ja peab seetõttu olema avalikus kasutuses (alus: looduskaitseadus §38 lg 5 p 10).

Parkimine lahendatakse kruntidel krundisiseselt vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 Linnatänavad, kasutades vajaliku arvu parkimiskohtade leidmiseks nimetatud juhises toodud tabelit, kus arvestused toimuvad vastavalt äärelinna normidele.

Elamukruntidel arvutatakse minimaalne parkimiskohtade arv krundil (P) vastavalt elamute parkimismääradele äärelinna kohta (EVS 843:2003 Linnatänavad) suletud brutopinna (A) ja parkimisnormatiivi (n) korrutisena:

$$P \text{ (parkimiskohtade arv)} = A \text{ (suletud brutopind)} \times n \text{ (parkimisnormatiiv)}$$

Eelpool toodud valemi järgi kujuneb krundi keskmiseks parkimisnormiks 2-3 parkimiskohta. Parkimisplatsi täpsem paiknemine lahendatakse hoone projektiga.

Parkla katend lahendada sarnaselt teekattele selliselt, et oleks tagatud sademevee imbumine pinnasesse (immutatav sademevesi peab vastama pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele). Lubamatu on sademevee juhtimine naaberkinnistule.

5.5. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kui aga kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3 – tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. [PEETER KAITSA/juhtivinspektor](#)
[PÄÄSTEAMETI LÕUNA PÄÄSTEKESKUS](#)
[Inseneritehniline büroo](#)

5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse juures kehtib põhinõue: ehitised peavad olema kaasaegsed, kõrgetasemelised, sobima naabruses oleva hoonestusega ning parandama elukeskkonna kvaliteeti.

Lubatud hoonete korruselisus hoonestatavatel kruntidel on põhihoonel kuni 1,5, abihoonel 1, kõrguseks on põhihoonel kuni 8,5 meetrit ja abihoonel kuni 4 meetrit.

Välisseinte viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada kombineerituna laudvoodrit, fassaadivineeri, klaasi, kivi ja krohvi.

Lubamatu on plastikvoodri, viimistluskatteta betooni ja gaasbetooni ning värvkatteta pleki kasutamine, välisvooderduseta palkmaja.

Lubatud hoonete katusekalle vahemikus 30 kuni 45 kraadi.

Kruusaaugu tee äärsetele kruntidele on ette nähtud kohustuslik ehitusjoon teemaa piirist 5 meetri kaugusel. Kohustuslikule ehitusjoonele peab jääma hoone fassaad, seega hoone põhimahust vähemalt üks sein.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine

Käesoleval momendil jääb planeeringualal haljastuse osa tagasihoidlikuks, sedagi külgnevate kinnistute haljastuse näol.

Detailplaneeringuga seatakse kohustusliku kõrghaljastamise nõue vähemalt 25% osas planeeritava elamukrundi pinnast. Haljastus rajatakse igale uuele krundile individuaalselt. Üksikkruuntide haljastamisel tuleb eelkõige jälgida tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid, järgida tuleb kehtivaid normatiivakte.

Haljastamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonele lähemale kui 2,5 m;
- haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega;
- haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.

Madalhaljastusena on soovitav kasutada kruntide piiretena hekki, samuti statsionaarse piirdeaiana 1,2-1,4 meetri kõrgust PVC kattega metallvõrkaeda.

Lubatud on rajada piire krundi piirile või juurdepääsutee äärde.

Piirete rajamine gaasitoru kaitsevööndis on keelatud, kuna piire takistab gaasitoru hooldetöid (vt. pt. 4.3.2).

Oluline on piirde sobivus hoone arhitektuuriga.

Vertikaalplaneerimist käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata.

Keelatud on olemasolevate pinnavormide oluline muutmine, kindlustades sademevee mittevalgumist kõrvalkinnistutele.

Elamukruntide täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse konkreetse üksikelamu ehitusprojektiga.



Foto 3 vaade objektilt loodesse kasesalule

5.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

5.8.1. Olemasolev olukord

Joonis 5 „Tehnovõrkude planeering“ on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Olemasolevaid tehnovõrke on käsitletud peatükkides 4.2 ja 4.3.2.

5.8.2. Elektrivarustus, välisvalgustus

Elektrivarustuse kavandamisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistest tingimustest nr 221204 (vt. lisa), millest lähtuvalt on objektide elektrivarustuse kindlustamine võimalik Teelehe 15/0,4 kv alajaama baasil.

Elektrivarustuseks kavandatakse sissesõidutee äärde kruntide piiridele 0,4 Kv liitumiskilbid, arvestusega üks kapp kahe krundi tarbeks.

Jõukaablite planeerimine sõiduteede alla ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone jõukaablite kaitsetsoonidesse. Sõidutee ja kruntide vahele peab olema jäetud piisava laiusega haljasriba, mis võimaldab paigaldada kaableid, haru- ja liitumiskilpe ning vajadusel ilma kõvakattega pindasid ja kruntide piirdeaedasid rikkumata teostada kaablite remonditöid.

Elektritoide liitumispunktidest objektide peajaotuskilpidesse näha ette maakaablitega. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab iga Tarbija oma vajadustele vastava liini.

Välisvalgustus peab tagama piisava valgusjõu nii kruntidele kui teedele ning lahendatakse igal krundil omaette.

Elektrivarustuseks tuleb koostada eraldi projekt.

PEETER KAITSA/juhtivinspektor
PÄÄSTEAMETI LÕUNA PÄÄSTEKESKUS
Inseneritehniline büroo

5.8.3. Veevarustus ja kanalisatsioon. Tuletõrjevesi

Planeeritud 3 elamukrundi keskmine ööpäevane summaarne veetarve on minimaalselt ca 1,8 m³ (3 x 4 x 0,15 – arvestusega, et ühe majapidamise kohta tuleb keskmiselt 4 inimest, ühe inimese veetarbimine on 150 l/ööpäevas).

Planeeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamisel tuginetakse Kruusaaugu ja Piiri maaüksuste detailplaneeringule (töö nr 08-03-08). Sellest lähtuvalt lahendatakse hoonete veevarustus ja kanalisatsioon kahes etapis: arenduse I etapil (ajutine) lahendatakse veevarustus puurkaevu baasil ning kanalisatsioon kogumiskaevude kasutamisega; II etapil toimub liitumine ühiskanalisatsiooniga.

Arvestades 17.09.2009 AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilisi tingimusi (INF/764), on kavandatud hoonete liitumine ühiskanalisatsiooniga võimalik pärast Lohkva – Kabina – Vanamõisa kõrvalmaantee äärde üldplaneeringuga planeeritud Luunja alevikust Tartu linna ulatuva kanalisatsioonitorustiku valmimist. Liitumiseks koostatakse vee- ja kanalisatsiooni arenguskeem Kabina küla ja Luunja aleviku kohta, mis on eelduseks planeeringuala ja lähiümbruse Tartu linna ühiskanalisatsiooniga liitumisele.

Kuni tsentraalse heitvee kanalisatsiooni väljaehitamiseni on elamute juures lubatav kogumiskaevude kasutamine, mille asukoha valik oleneb hoone projektist ning seetõttu detailplaneeringuga ei määrata. Ühisveevärgi torustike valmimisel tuleb puurkaev kas tamponeerida või ühendada läbivalt veevõrku.

Väliseks tuletõrje veevarustuseks on Kruusaaugu ja Piiri maaüksuste detailplaneeringuga (töö nr 08-03-08) ette nähtud paigaldada ümbruskonna tarbeks Kruusamäe tee 14 krundile (43202:002:0210) puurkaevu vahetusse lähedusse tuletõrjeveemahuti mahtuvusega 70 m³, normatiivi EVS 812-6:2012 järgi peab planeeringualal olema tagatud normikohane vooluhulk 10 l/s 3 tunni vältel, seega vajamineva kustutusvee hulk:

$$100 \text{ l/s} \times 3\text{h} = 108\,000 \text{ l (so } 108 \text{ m}^3\text{)}$$

Koos ühisveevärgi arendamisega nähakse planeeringuga (töö nr 08-03-08) ette tuletõrjevee hüdrantide rajamine.

Kuna Eesti Standardi EVS 812-6:2012 nõuete kohaselt ei tohi hooned ja rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, olla kasutatavast tuletõrje veevõtukohast kaugemal kui 150 m (min kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 30 m), on käesoleva planeeringuga kavandatud paigutada planeeritava 3 krundi tuletõrje veevarustuseks maa-alused tuletõrjeveemahuti(d) ja mahutist toite saav kuiv hüdrant Kruusaaugu tee 7 krundile, mis jääb planeeringualast edelasse. Hüdrant ja mahuti(d) peavad vastama EVS 812-6:2012 standardile. Mahutid ja hüdrant on kavandatud avalikus kasutuses oleva Kruusaaugu tee ristmiku äärde, tagamaks päästeautole võimaluse ligipääsuks ja ristmikus võimaluse manööverdamiseks. Tuletõrje veevõtukohta asukoht on kooskõlastatud Kruusaaugu tee 7 kinnistu omanikuga. Tuletõrje veevõtukohad peavad olema nõuetekohaselt tähistatud, paiknema tee ääres, et igal aastaajal igasuguse ilmaga oleks tagatud ligipääs päästeteenistuse autodele. Tuletõrjeveevõtu koha väljaehitamine ning veega varustamise kohustus on planeeringuala kruntide omanikel, mahutid täidetakse paakautos toodud veega.

Sademeveekanalisatsioon

Sademevee kanalisatsiooni eraldi ette ei nähta, sademevesi immutatakse pinnasesse, lubamatu on vee suunamine naaberkruntidele.

PEETER KAITSA/juhtivinspektor
PÄÄSTEAMETI LÕUNA PÄÄSTEKESKUS
Inseneritehniline büroo

5.8.4. Soojavarustus

Planeeringuala ei asu kaugkütte piirkonnas. Planeeritavate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt. Lubatud on kasutada keskkonda vähe saastavat kütet (gaasi, elektri-, vedelküte, soojuspumbad). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid (raskeõlid, kivisüsi).

Soojavarustuse tehnilised lahendused antakse hoonete projekteerimise käigus.

5.8.5. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

5.8.6. Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnorajatis	olemasoleva trassi pikkus (m)	rajatava trassi pikkus planeeringualal (m)	trassi pikkus (m) liitumispunktini
veetoru (I etapp)	-	170	90
kanalisatsioon (II etapp)	-	170	-
madalpingekaabel	-	170	-

Märkused: Joonisele 5 „Tehnovõrkude planeering“ pole kantud kavandatavate tehnovõrkude kaitsevööndid, kuna see muudaks joonise raskesti loetavaks.

Tehnovõrkude kaitsevööndid on järgmised:

- elektrimaakaabli kaitsevöönd 1m;
- vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd (laius tuleneb otstarbest, asukohast, paigaldussügavusest ja läbimõõdust) 2m või rohkem.

Tehnovõrkude kaitsevööndid on kantud joonisele 4 „Maakasutus ja kitsendused“.

5.9. Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

5.9.1. Keelatud on olemasolevate pinnavormide oluline muutmine.

5.9.2. Keskkonnasäästliku jäätmekäitluse tagamiseks on vajalik kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine jäätmekäitlusaluba omava ettevõtte poolt. Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseaduse nõuetest.

5.10. Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

teeniv kinnisasi või objekt, millele seatakse servituut	valitsev kinnisasi/isik, kelle kasuks servituut seatakse	servituut
Pos 1/Kruusaaugu tee 3	gaasitorustiku haldaja/valdaja sidekaabli haldaja/valdaja	tehnovõrgu servituut tehnovõrgu servituut
Pos 6 /Kruusamäe tee 16)	gaasitorustiku haldaja/valdaja sidekaabli haldaja/valdaja	tehnovõrgu servituut tehnovõrgu servituut
Kruusaaugu tee 7	Pos 1, Pos 2, Pos 3/ tuletõrjeev- mahuti(d) ja hüdrant	tehnovõrgu servituut

* Märkus: Servituudid on kajastatud joonisel 4 „Planeeritud maakasutus ja kitsendused“.

Kruusaaugu tee krundile pole määratud servituute, sest osalise paiknemise tõttu Kitseoja ehituskeeluvööndis peab ta olema avalikus kasutuses (alus: Lks §38 lg5 p10).

5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809- 1: 2002.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada teede ning krundisisene korralik valgustus ning hea jälgitavus (naabrivalve).

Juurdepääsude arvu piiramine (tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine) vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste riski.

Projekteerimisel tagada vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (piirded, väravad, ukSED, aknad, lukud).

Süütamise vältimiseks kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügikonteinereid.

5.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.

Krundivaldaja tegevust piiratakse planeeringualale ulatava sidekaabli kaitsevööndi ulatuses 2 m liinirajatise keskjoonest.

Irboška – Tartu maagaasi ülekandetorustiku (maksimaalse töö rõhuga 54 bar) kaitsevööndi ulatuses 10 m peab kaitsevööndi sees hoiduma tule tegemisest, puude kasvatamisest, mullatöödest sügavamal kui 0,3 m, ehitiste ehitamisest kaitsevööndisse. Kaitsevööndis peab torustiku juurde olema alaline juurdepääs AS EG Võrguteenuse hooldustöötajale teostamiseks maagaasitorustiku ülevaatust või hooldustöid. Kaitsevööndis võib maad harida ning tavalise põllumajandusmasinatega toru ületada. Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatuses on gaasitorustikule juurdepääsu tagamiseks rangelt keelatud mistahes piirdeaia rajamine.

Standard EVS 884:2005 näeb ette ka gaasitorustiku ohutuskaja ulatuse määramise, mille laius on planeeringuala läbival gaasitoru lõigul 26 m toru teljest. Ohutuskaja kujutab endast kaugust torustiku lähimast osast, kus võivad asuda inimesed, samas peab olema piisav selleks, et kaitsta nende tervist ja elu gaasiseadmete tekitatud müra, vibratsiooni, õhusaaste ja lõhnade eest ning torustiku avarii korral. Ohutuskaja sees ei tohi olla hooneid, kus püsivalt viibivad inimesed (elamud, avalikud hooned), ohutuskaja sees on lubatud rajada abihooned (puukuur, garaaž jne). Ohutuskaja järgimine on vajalik inimeste elu, tervise ja vara säästmiseks ning kaitseb kinnistu omanike huve.

Kruntide valdajad peavad olema teadlikud võimalikest ohtudest ja võimalikust kahjust inimeste elule, tervisele ja varale, mis võib kaasneda sellega, kui gaasitorustiku puhul järgitakse üksnes 10 meetri ohutuskaja. EVG ei vastuta hoiatuse eiramise tulemusena tekkivate võimalike kahjulike tagajärgede eest.

5.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuala tehnovõrkude rajamine ja hooldus toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele. Juhul, kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

5.14. Planeeringu rakendamise võimalused

- Planeeritavale maa-alale kavandatava liiklusmaa koos vajalike tehnovõrkudega ehitavad välja maa omanikud.
Luunja vald ei võta endale tänavate ja insenerrajatiste väljaehitamise kohustust.
- Planeeringualal asuvate hoonete kasutuslubade väljastamise eelduseks on planeeringualal krunte teenindava sõidutee valmis ehitamine alates Kruusamäe teelt.
- Juhul, kui projekteerimistingimused väljastatakse, peab hoone ehitusprojekt, mis tehakse ühele või mitmele krundile korraga, ehitusloa taotlemise korral vastama detailplaneeringu alusel väljastatud projekteerimistingimustele.
- Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdajate poolt.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.
- Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Luunja Vallavalitsusega, ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud Ehituseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt.
- Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.
- Tehnovõrkude projektid ja ehitustööd kooskõlastada tehnovõrkude valdajaga.
- Tuletõrjeveevõtu koha väljaehitamine ning veega varustamise kohustus on planeeringuala kruntide omanikel.

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringuala piires kruntide moodustamisele ning edaspidi planeeringualal koostatavatele projektidele.

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

6. Joonised

- 6.1. Situatsiooniskeem
- 6.2. Olemasolev olukord
- 6.3. Planeeringu põhijoonis
- 6.4. Planeeritud maakasutused ja kitsendused
- 6.5 Tehnovõrkude planeering

7. Kooskõlastused ja koostöö planeeringu koostamisel**7.1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte**

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon, kü	Kooskõlastuse nr ja kuup.	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Kruusaaugu tee 3kü 43202:002:0193	17.07.2014	Maaomanik Aivo Reinhold	Lisade kaust, lk.26	Nõustub hoonestusala piiride muutmisega.
2.	Kruusaaugu tee 7kü 43202:002:0190	17.07.2014	Maaomanik Aivo Reinhold	Lisade kaust, lk.26	Nõustub hoonestusala piiride muutmisega
3.	Kruusaaugu tee 5kü 43202:002:0195	18.07.2014	Maaomanik Natalja Jaarma	Lisade kaust, lk.261	Nõustub tee rajamisega, st.asukohaga; soovib muuta elamu asukohta (põhja poole)
4.	Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond	akt nr 4582467392 25.07.2014	Eduard Okunev tehnovõrkude spetsialist	lisad lk 20-21, Joonise nr 5 allkirjastatud koopia	Kooskõlastatud, tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
5.	Päästeameti Lõuna Päästkeskus Inseneritehnil.büroo	24.09.2014 Nr K-PK/31	Peeter Kaitsa juhtivinspektor	Joonis nr 5, seletuskirja lk 8,10,11	Kooskõlastatud, viseeritud selet. kirja p.5.5, 5.8.3
6.	AS EG Võrgu-teenus	21.10.2014 nr EGV – TA14 -2359	Jüri Viirmaa projekti juht	lisad, lk 22-25	Seisukohad detailplaneeringu kohta. Välja toodud sätted gaasitoruga seotud seadusandlusest. Tehtud märkused ja ettepanekud dp seletuskirja ja jooniste parandamise ja korrigeerimise kohta. Palve arvestada EGV seisukohti.
7.	Kruusaaugu tee 3kü	24.10.2014	Maaomanik Aivo Reinhold	Lisade kaust, lk.26	Nõustub tuletõrjeveevõtukoha asukohaga, on teadlik Eesti Gaasi seisukohtadest
8.	Kruusaaugu tee 1kü	24.10.2014	Maaomanik Valeri Malinen	Lisade kaust, lk.26	Kinnitab, et on teadlik Eesti Gaasi seisukohtadest.
9	Keskkonnaamet	18.12.2014 Nr JT 6-5/ 14/27186-2	Jaak Jürgenson Viru reg.juhat. Jõgeva-Tartu reg juhat. ül-tes	Lisade kaust, lk.27	Kooskõlastatud märkusteta



Märkus: Alusena on kasutatud Maa-ameti kaarti



TARTU MAAKORRALDUSE OÜ

Betooni 9, Tartu 51014

tel./ faks 742 606

info@tarumaakorraldus.ee

Planeeringu taotluse esitajad:

V. Malinen, A.Reinhold

Asukoht:

Luunja vald Kabina küla

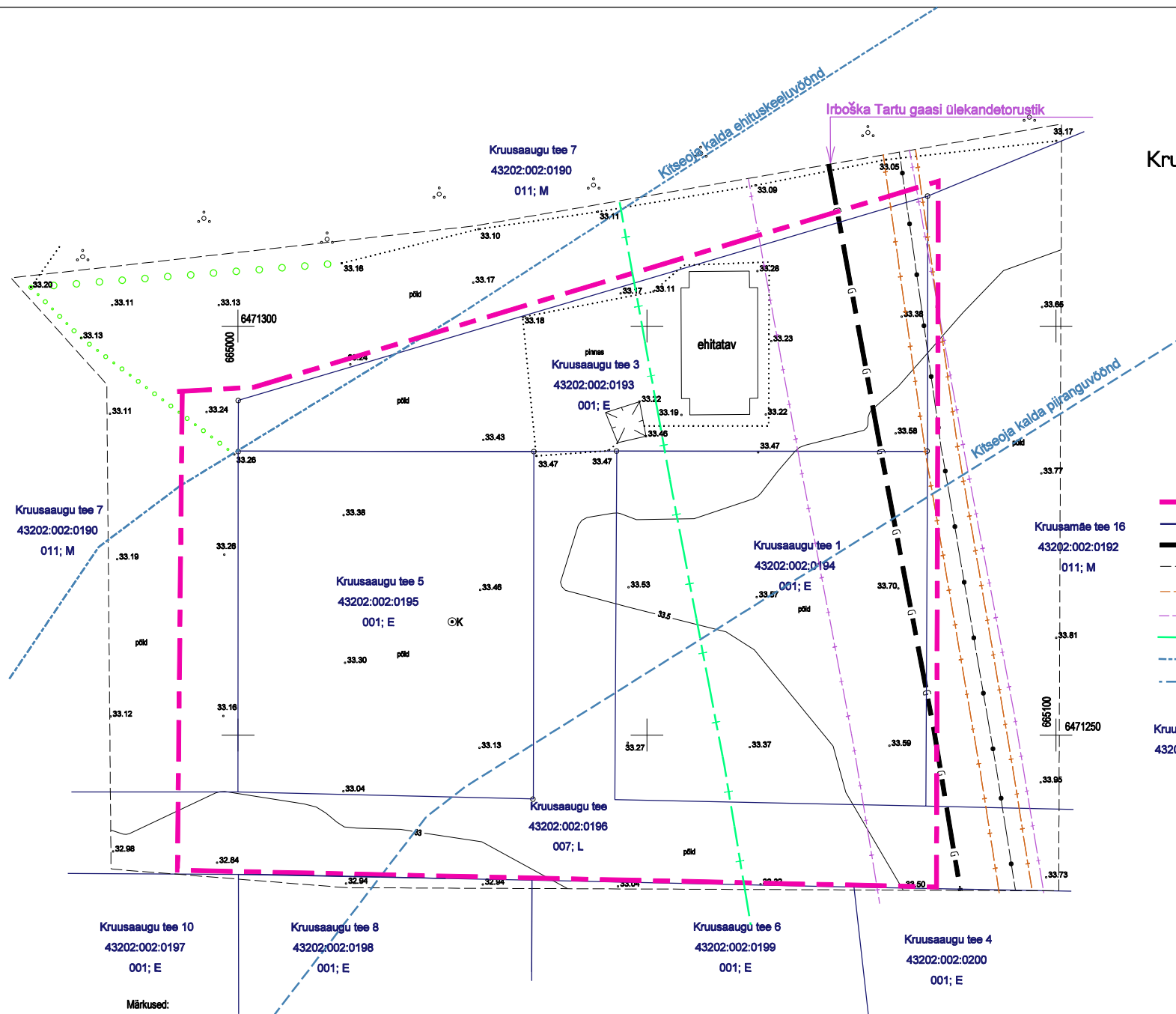
Töö nimetus:

Kruusaugu tee 1, 3 ja 5 kruntide ning lähiala

DETAILPLANEERING

Juhatuselise liige	Priit Luts	Joonis	Koostamise aeg	Mõõtkava
Planeerija	Viive Jääger	Situatsiooni skeem	07.2014	1 : 10 000
EPA diplom nr.C 489906		Töö nr 0142	Joonis nr 1	Jooniseid 5

Kruusaugu tee 1, 3 ja 5 kruntide ning lähiala detailplaneering



LEPPEMÄRGID

- planeeringuala piir
- katastriüksuse piir
- olemasolev gaasitoru
- olemasolev sidekaabel
- sidekaabli kaitsevöönd (2 m)
- gaasitoru kaitsevöönd (10 m)
- gaasitoru ohutuskuj (16 m)
- Kitseoja kalda ehituskeeluvöönd (50 m)
- Kitseoja kalda piiranguvöönd (100 m)

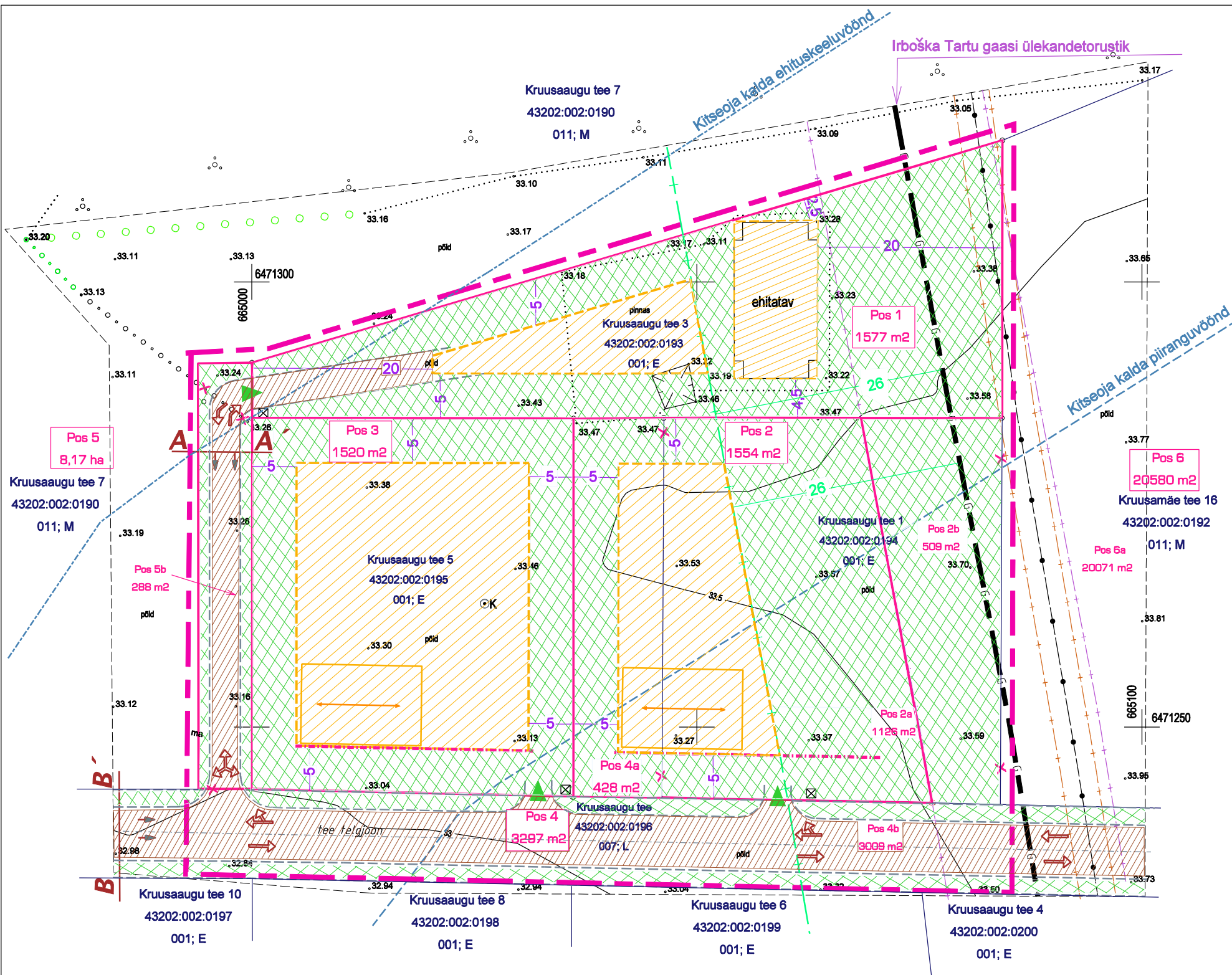
Kruusaugu tee 1
43202:002:0194
001; E
katastriüksuse nimi
katastriüksuse tunnus
maakasutuse sihtotstarve

Märkused:

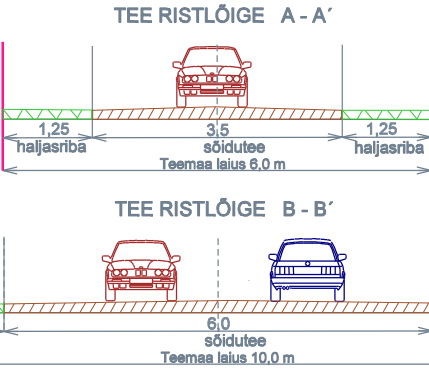
1. Geodeetiline alusplaan on koostatud Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr.462 MA 09.12.2009) poolt 22.05.2014.a. töö nr KE-7442. Koordinaadid L - EST97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis.
2. Planeeringuala suurus on ca 0,6 ha.
3. 011; M - maatulundusmaa, 001; E - elamumaa, 007; L - transpordimaa
4. Katastriüksuste piirid katastrikaardilt.
5. Enne kaevetööde teostamist täpsustada maa-aluste trasside asukohad.

 TARTU MAAKORRALDUSE OÜ Betooni 9, Tartu 51014 tel./ faks 742 806 info@tartumaaokorralduse.ee		Planeeringu taotleja esitajad: V. Malinen, A.Reinhold		Asukoht: Luunja vald Kabina küla
Töö nimetus: Kruusaugu tee 1, 3 ja 5 kruntide ning lähiala DETAILPLANEERING				
Juhatusel ilge	Priit Luts	Joonis	Koostamise aeg	Möötkava
Planeerija	Viive Jääger	Olemasolev olukord	10. 2014	1 : 500
EPA diplom nr.C 489906		Töö nr 0142	Joonis nr 2	Jooniseid 5

Kruusaaugu tee 1, 3 ja 5 kruntide ning lähiala detailplaneering



- LEPPEMÄRGID
- planeeringuala piir
 - katastriüksuse piir
 - planeeritud krundi piir
 - planeeritud juurdepääs krundile
 - planeeritud hoonestusala/kohustuslik ehitusjoon
 - hoonestusala seotus krundi piiriga
 - orient.hoone asukoht/katuseharja suund
 - planeeritud sõidutee
 - sõidukite liiklussuunad
 - planeeritud haljasala
 - planeeritud prügikonteineri asukoht
 - sidetoru kaitsevöönd (2 m)
 - gaasitorustiku kaitsevöönd (10 m)
 - gaasitorustiku ohutuksuja (26 m)
 - likvideeritav objekt (krundi piir, haljastus jm)
- Pos 2
1554 m²
- krundi pos nr
krundi suurus



KRUNDI EHITUSÕIGUS

krundi pos nr/aadress	Pos 1 Kruusaaugu tee 3	Pos 2 Kruusaaugu tee 1	Pos 3 Kruusaaugu tee 5	Pos 4 Kruusaaugu tee	Pos 5 Kruusaaugu tee 7	Pos 6 Kruusamäe tee 16
krundi pindala	1577 m ²	1554 m ²	1520 m ²	3297 m ²	8,17 ha	20580 m ²
krundi kasutamise sihtotstarve	E/EP	E/EP	E/EP	L/LT	M	M
hoonete suurim lubatud arv krundil	kuni 2	kuni 2	kuni 2	—	—	—
hoonete suurim lub ehitusalune pindala m ²	300	300	300	—	—	—
hoonete vähim/suurim lub kõrgus	4 m/8,5 m	4 m/8,5 m	4 m/8,5 m	—	—	—

MAAKASUTUSE BILANSS

krundi positsiooni number/aadress	Pos 1 Kruusaaugu tee 3	Pos 2 (2a+4a) Kruusaaugu tee 1	Pos 3 Kruusaaugu tee 5	Pos 4 (4b+5b) Kruusaaugu tee	Pos 5 Kruusaaugu tee 7	Pos 6 (6a+2b) Kruusamäe tee 16
planeeringu eelne pindala	1577 m ²	1635 m ²	1520 m ²	3437 m ²	8,20 ha	20071 m ²
planeeringu eelne krundi kasut. sihtotst.	E/EP	EP + osaliselt LT	E/EP	LT + osaliselt M	M	M
planeeringu järgne pindala	1577 m ²	1554 m ²	1520 m ²	3297 m ²	8,17 ha	20580 m ²
planeeringu järgne krundi kasut. sihtotst.	E/EP	E/EP	E/EP	L/LT	M	M
Märkused	—	Moodustub Kruusaaugu tee ja Kruusaaugu tee 1 kinnistutest	—	Moodustub Kruusaaugu tee ja Kruusaaugu tee 7 kinnistutest	—	—

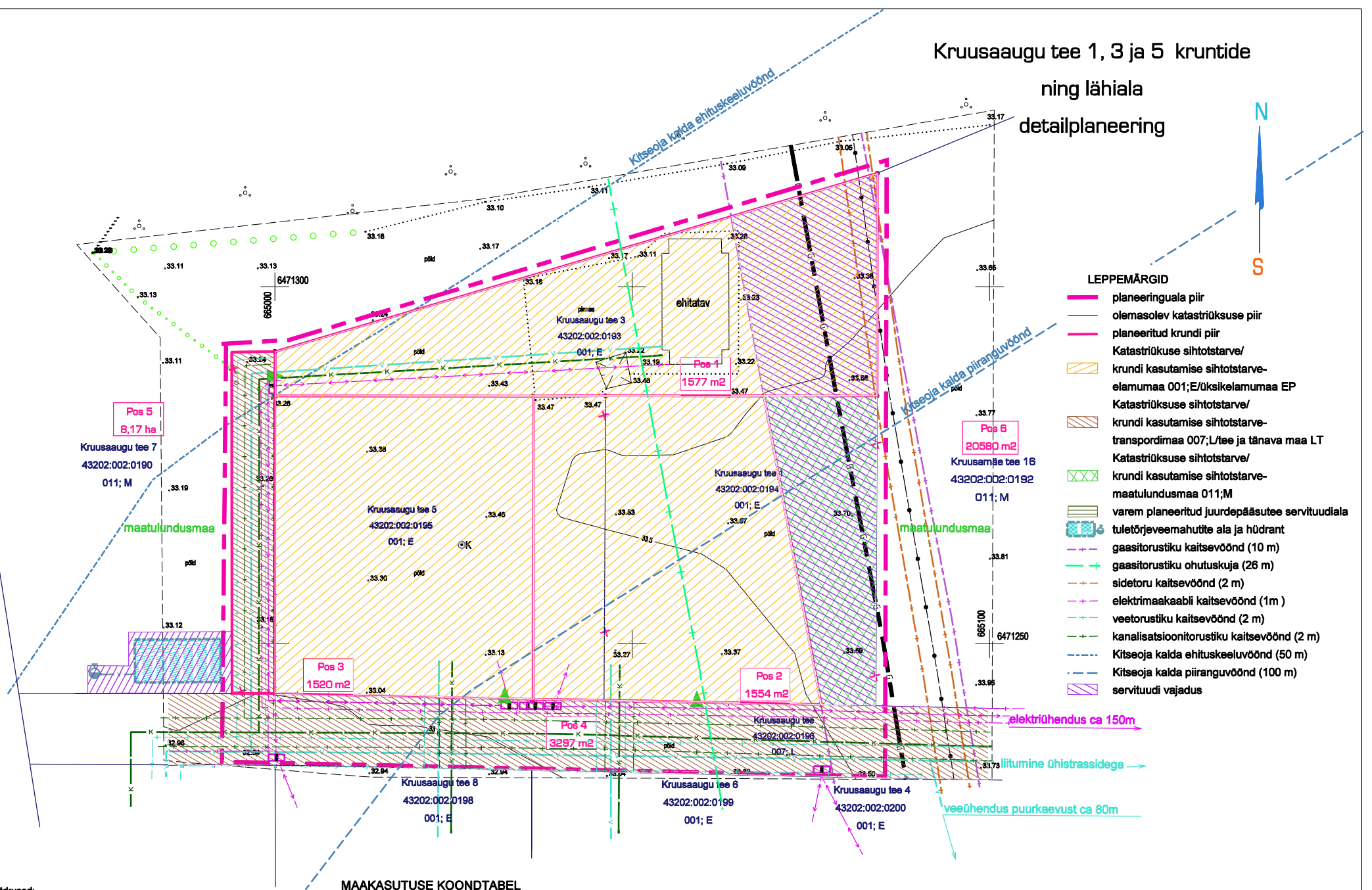
Katastriüksuse sihtotstarve: krundi kasutamise sihtotstarve:

001; E elamumaa EP üksikelamumaa
007; L transpordimaa LT tee ja tänava maa
011; M maatulundusmaa

- Märkused:
- Geodeetiline alusplaan on koostatud Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr.462 MA 09.12.2009) poolt 22.05.2014.a. töö nr KE-7442. Koordinaadid L - EST97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis.
 - Planeeringuala suurus on ca 0,6 ha.
 - 011; M- maatulundusmaa, 001; E- elamumaa, 007; L- transpordimaa
 - Katastriüksuste piirid katastrikaardilt.
 - Enne kaevetööde teostamist täpsustada maa-aluste trasside asukohad.

TARTU MAAKORRALDUSE OÜ Betooni 9, Tartu 51014 tel./ faks 742 606 info@tarumaakorraldus.ee			Planeeringu taotluse esitajad: V. Malinen, A.Reinhold		Asukoht: Luunja vald Kabina küla
Juhatuse liige Planeerija			Töö nimetus: Kruusaaugu tee 1, 3 ja 5 kruntide ning lähiala DETAILPLANEERING		
EPA diplom nr.C 489906			Joonis	Koostamise aeg	Möötkava
Viive Jääger			Põhijoonis	10.2014	1 : 500
			Töö nr 0142	Joonis nr 3	Jooniseid 5

Kruusaugu tee 1, 3 ja 5 kruntide ning lähiala detailplaneering

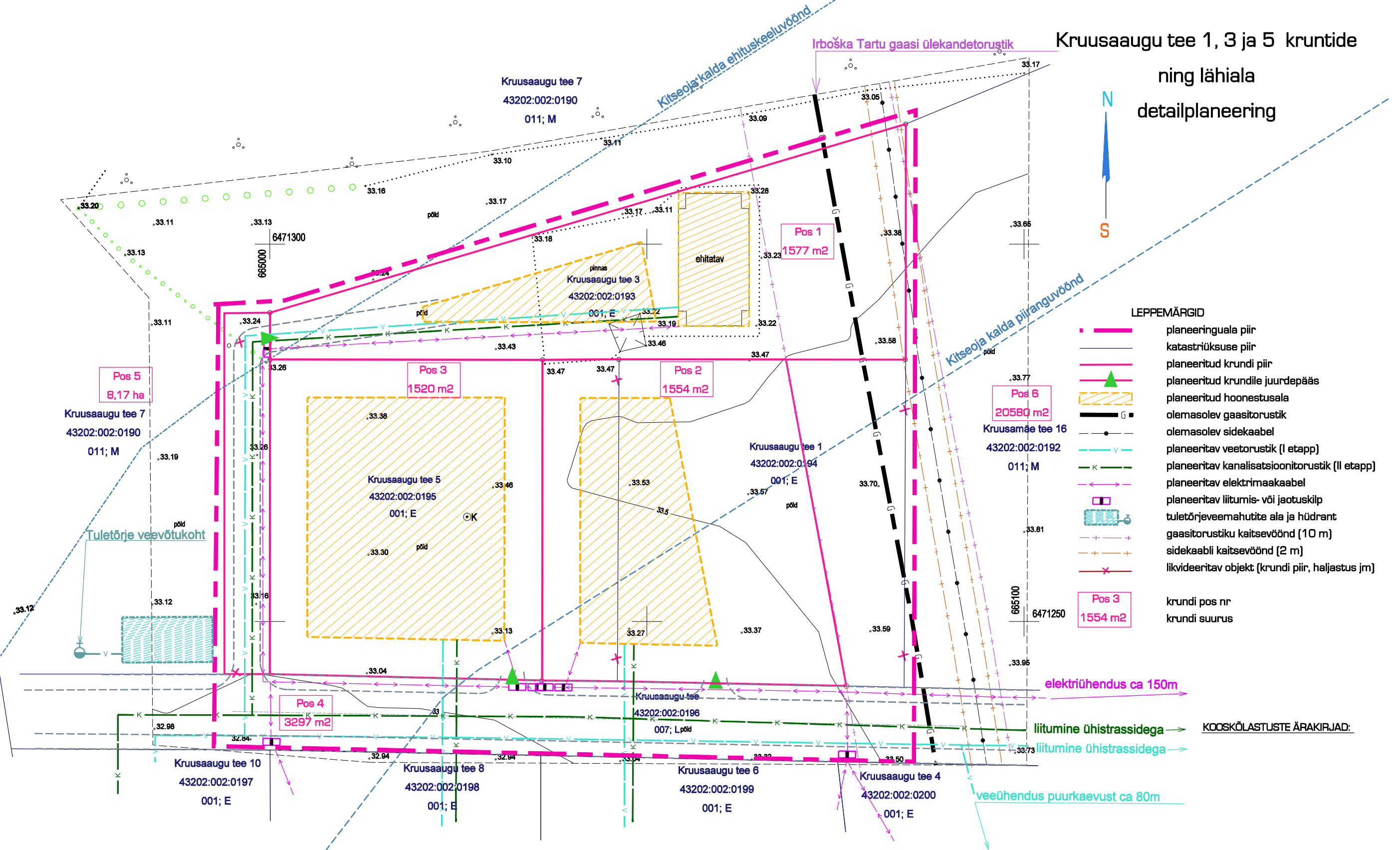


Märkused:

- Geodeetiline alusplaan on koostatud Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr.462 MA 09.12.2009) poolt 22.05.2014.a. t66 nr KE-7442. Koordinaadid L - EST97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis.
- Planeeringuala suurus on ca 0,6 ha.
- 011; M- maatulundusmaa, 001; E - elumumaa, 007; L- transpordimaa
- Katastriüksuste piirid katastrikaardilt.
- Enne kaevetööde teostamist täpsustada maa-aluste trasside asukohad.

 TARTU MAAKORRALDUSE OÜ Betooni 9, Tartu 51014 tel/ faks 742 806 info@tarmakorralduse.ee		Planeeringu taotluse esitajad: V. Malinen, A.Reinhold		Asukoht: Lunja vald Kabine küla	
		Töö nimetus: Kruusaugu tee 1, 3 ja 5 kruntide ning lähiala DETAILPLANEERING			
Juhatuselise liige	Priit Luts	Joonis	Koostamise aeg	Mõõtkava	
Planeerija	Vive Jääger	Maakasutus ja kitsendused	10.2014	1 : 500	
EPA diplom nr.C 488906		Töö nr 0142	Joonis nr 4	Jooniseid 5	

Kruusaaugu tee 1, 3 ja 5 kruntide ning lähiala detailplaneering



Märkused:

- Geodeetiline alusplaan on koostatud Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr.462 MA 09.12.2009) poolt 22.05.2014.a. töö nr KE-7442. Koordinaadid L - EST97 süsteemis, kõrgused BK77süsteemis.
- Planeeringuala suurus on ca 0,6 ha.
- 011; M- maatulundusmaa, 001; E - elumumaa, 007; L- transpordimaa
- Katastriüksuste piirid katastrikaardilt.
- Enne kaevetööde teostamist täpsustada maa-aluste trasside asukohad.

KOOSKÕLASTUSTE ÄRAKIRJAD:

KOOSKÕLASTATUD
Elektrilevi OÜ arendus - ehitusosakond
Nr 4582467392
25.07. 2014.a.
TINGIMUSTEL :
Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
/allkiri/
Eduard Okunev

KOOSKÕLASTATUD
PÄÄSTEAMETI LÕUNA PÄÄSTEKESKUS
INGENERTEHNILINE BÜROO
24.09. 2014.a.
Nr K-PK/31
Peeter Kaitsa
viseeritud seletuskirja p.5.5 ja 5.8.3
/allkiri/



TARTU MAAKORRALDUSE OÜ
Betooni 9, Tartu 51014
tel./ faks 742 606
info@tarumaaakorraldus.ee

Planeeringu taotluse esitajad: V. Malinen, A.Reinhold		Asukoht: Luunja vald Kabina küla	
Töö nimetus: Kruusaaugu tee 1, 3 ja 5 kruntide ning lähiala DETAILPLANEERING			
Joonis		Koostamise aeg	Mõõtkava
Tehnovõrkude planeering		09.2014	1 : 500
Töö nr 0142		Joonis nr 5	Jooniseid 5