

Tilia maaüksuse põhjaosa detailplaneering

Luunja vald Veibri küla

ESIMENE KÖIDE: PLANEERING



Töö nr: 1752DP3

Huvitatud isik: Roheline Agro OÜ

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt VII, ruumilise keskkonna planeerija VII: Heiki Kalberg

Koostaja, maastikuarhitekt: Karl Hansson



Sisukord

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.....	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed.....	5
2. Planeerimise lahendus	7
2.2. Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine	7
2.3. Kruntide ehitusõigus.....	7
2.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	7
2.5. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
2.7. Ehitistevahelised kujad	8
2.8. Tehnovõrgud ja rajatised	8
2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	8
2.8.2. Veevarustus	9
2.8.3. Kanalisatsioon ja sademevesi	9
2.8.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	10
2.8.5. Soojavarustus	10
2.8.6. Gaasivarustus	10
2.8.7. Telekommunikatsioonivarustus	10
2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	11
2.10. Servituutide seadmise vajadus	11
2.11. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
2.12. Planeeringu rakendamine.....	12
3. Joonised.....	13
1. Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	14
2. Olemasolev olukord M 1:1000.....	15
3. Planeeringu põhijoonis M 1:500	16
4. Tehnovõrgud M 1:500	17
5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:3000	18
4. Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel	19



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala on vastavalt Luunja vallavolikogu 15. juuni 2017. a otsusele nr 41 Luunja vallas Veibri külas asuva Tilia maaüksuse põhjapoolne osa, mis paikneb Veibri tee, Tartu linna piiri ja Aliise tee elamukruntide vahelisel alal (vt joonis 1). Planeeringuala suurus on u 11,4 ha.

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalust planeeritava maa-ala üksikelamumaa kruntideks jagamiseks ning ehitusõiguse seadmiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokument on Luunja vallavolikogu 15. juuni 2017. a otsus nr 41 *Veibri külas Tilia (43201200320224) maaüksuse põhjaosa detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine*.

Detailplaneeringu jooniste koostamisel on aluseks GeoBaltica OÜ poolt 2018. a novembris koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr GEO-18-32; kõrgused EH2000 süsteemis, koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu lisades.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asuva olemasoleva maaüksuse pindala, katastriüksuse sihtotstarve, hoonete arv ja ehitistealune pindala on esitatud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

Tilia kinnistu ala on peamiselt haljasala, kus asuvad ida-lääne suunalised põõsa- ja puuderead, mis on säilinud alal tegutsenud endise puukooli ajast. Istikute ridade vahel asuvad pinnasteed. Planeeringualal asub kolm endise puukooli amortiseerunud abihoonet.

Planeeringuala reljeef langeb loode suunas asuva kraavi poole, suurim maapinna kõrguste vahe on u 8 meetrit. Planeeringuala loodenurgas asub tiik.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Luunja valla edelaosas Suur-Emajõesst u 330 kaugusel põhja pool. Planeeringuala piirneb loodest Tartu linna Ihaste linnaosaga. Planeeringuala ühendus Tartu linnaga on Veibri tee kaudu Lõkketule tänavaga. Planeeringuala põhjaosa läbib Hipodroomi tänav, kust hetkel ülejäänud planeeringualale juurdepääsu ei ole, vahele jäävad kraav ning piirdeaed.

Lähim Tartu linnaliini bussipeatus asub planeeringualast u 0,5 km kaugusel loode suunas Kasesalu tänaval. Juurdepääs planeeringualale Tartu linna poolt loodesuunast on mööda Lõkketule tänavat, millel puudub kõnnitee osa. Kirde suunast on planeeringualale võimalik juurdepääs Hipodroomi tänavalt, millel on ühepoolne 2 m laiune kõnnitee. Planeeringualaga piirnev Veibri tee on välja ehitatud vastavalt Tilia maaüksuse lõunaosa detailplaneeringule asfaltkattega sõiduteega ning haljasribaga eraldatud asfaltkattega jalgratta- ja jalgteega.

Planeeringuala piirkonnas asuvad ühepere- ja ridaelamud. Ümbruskonnas on ka maatulundusmaa kinnistuid. Planeeringualast lõuna poole jääval alal on kehtestatud detailplaneeringu kohaselt (Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneering) planeeritud ühepereelamute rajamine. Kontaktvööndi hoonete arhitektuur on suhteliselt vaba, alal asub väga erineva katusekaldega ja viimistlusega hooneid, Veibri tee ääres puudub tajutav ehitusjoon.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala reserveeritud elamumaa juhtotstarbega alal. Planeeringuala ümbritsevad üldplaneeringutega planeeritud või reserveeritud elamumaa juhtotstarbega maa-alad. Veibri teele on üldplaneeringu kohaselt kavandatud jalgrattatee ja perspektiivne linnaliini kulgemine. Planeeringuga kavandatud väikeelamud on piirkonda sobivad, planeeringuala ümbritsevatel aladel on olemasolevad ja planeeritud sarnased elamualad. Planeeringuga on kavandatud olemasolevate tänavatega ühendatud teedevõrk, sh sõiduteest eraldatud jalgtee. Vastavalt Luunja valla üldplaneeringule on Veibri teele ette nähtud linnaliinibussi kulgemine, mis tagab parema ühenduse Tartu linnaga. Bussipeatuste asukohad on Veibri teele rajatud vastavalt Tilia maaüksuse lõunaosa detailplaneeringule.



2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritud krundipiirid, pindalad ja kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

2.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*. Hoonete ehitamine on lubatud planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alal. Hoonestusalal on lubatud ka teede, parkla haljasala ja muude rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ka teede, parkla ja muude rajatiste ehitamine.

Hoone suurim lubatud kõrgus on esitatud absoluutkõrgusena, mille määramisel on arvestatud planeeritud hoonestusala aluse maapinna kõrgeimat punkti. Täiendava tingimusena on esitatud ka hoone suhteline kõrgus (põhihoone puhul sõltuvalt hoonestustüübist 7,5 m või 9 m ja abihoone puhul 4,5 m). Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast poleks üheski maapinnaga kokkupuutepunktis suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus. Planeeritud hoonete katustele ning igale elamukrundile kuni 100 m² suurusele alale maapinnal planeeringu põhijoonisel (joonis 3) planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alale on lubatud päikesepaneelide paigaldamine. Päikesepaneelid ei kuulu suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse. Päikesepaneelid võivad ulatuda kuni 2 m üle suurima lubatud hoone kõrguse.

2.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne ning sobituma planeeringuala looduslike tingimustega, sh reljeefiga. Välisviimistlusmaterjalidena ei tohi kasutada imiteerivaid linnalisse keskkonda mitesobivaid (nt palkhoonestus) materjale. Lubatud välisviimistlusmaterjalid on kivi, krohv, puit ja klaas. Hooned tuleb tänava lõikes lahendada sarnases stiilis ning sarnase materjalikasutusega – kokkuleppel (kokkulepe sisaldab ka vastava materjali kasutamise kohustust) kõigi kinnistute omanikega on moodustuva tervikruumi ulatuses lubatud ka lahendused, mida eespool kirjeldatud pole.

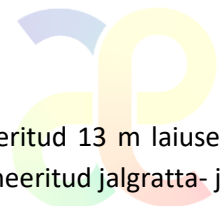
Planeeringualale on planeeritud nelja tüüpi hoonestus. Hoonestustüübid on kirjeldatud *Planeeringu põhijoonisel* (joonis 3). Kõikidel hoonetel on lubatud keldrikorrus. Sokli kõrgus (± 0.00) võib olla kuni 1 m hoonet ümbritsevast maapinnast.

Täiendavad hoonete arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

Elamukruntide tänavate poolsete krundipiiride poolsete piiretena võib kasutada kivi-metall piirdeid ning külgmiste ja tagumiste krundipiiride piiretena keevispaneel või kivi-metall piirdeid. Lubatud on ka hekid.

2.4. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Alates Veibri teest ning Hipodroomi teest kuni planeeritud kruntideni on planeeritud 13 m laiused tänavakoridorid (Pos 60, 61, 62 ja 65). Pos 64 ning läbi haljasala maa Pos 1 on planeeritud jalgratta- ja



jalgtee, mis ühendab planeeringuala põhja- ja lõunaosi ning tagab kegliiklejatele otsema ühenduse planeeringualast lõuna suunas jääva Emajõe kaldaga.

Planeeringuala tänavad on planeeritud ühepoolse 2 m laiuse kõnniteega, mis on 5,5 m laiusest sõiduteest eraldatud haljasriba ning puudereaga. Planeeritud ülekäigukohad koos nendega piirnevate ristmikuga ning jalgratta- ja/või jalgteega ristumised tuleb teha sõiduteest kõrgemas tasapinnas ja soovitatavalt tänavakattest erineva materjaliga. Kõik teed tuleb rajada kõvakattega.

Ristmike piirkonnas on määratud krundilt väljasõidu keeluala.

Parkimine tuleb tagada igal elamukrundil krundi siseselt arvestusega kaks parkimiskohta elamu kohta. Veibri teel keelata liikluskoormuse kasvu korral parkimine, muudel tänavatel on külaliste parkimine tänavaruumis võimalik.

Teede avalik kasutus on sätestatud ptk 2.11.

2.5. Haljastuse ja heakorrustuse põhimõtted

Planeeringualal asus puukool, millest on alal säilinud erinevaid puuistikuid, mida on soovitatav elamukruntide haljastamisel kasutada. Kohustuslikult säilitatavat kõrghaljastust planeeringualal ei ole. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kõigil planeeritud elamukruntidel ning Pos 1 planeeritud haljasalal, puude istutamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. Minimaalselt 10% iga planeeritud elamukrundi pinnast peab olema kõrghaljastusega. Planeeritud tänavatele on sõidutee ning jalgtee või jalgratta- ja jalgtee eraldamiseks planeeritud 3 m laiune haljasriba, kuhu on kavandatud ka puuderea istutamine.

Planeeringuala põhjaosas olevale sademeveekraavile on selle hooldamise võimaluse tagamiseks moodustatud eraldi krunt Pos 63.

Pos 1 haljasalale tuleb huvitatud isiku kulul rajada vähemalt üks laste mänguväljak vähemalt ühe universaalronimis-vahendi, ühe liivakasti ja ühe kiigega, mille rajamiseks tuleb koostada projekt, mis tuleb kooskõlastada Luunja vallavalitsusega. Alale on võimalik ka spordiväljaku rajamine.

Projekteerimisel tuleb kõikidele elamukruntidele ette näha prügikonteinerite asukohad.

2.6. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

2.7. Tehnovõrgud ja rajatised

2.7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringualal asuv hoone on ühendatud elektriliiniga. Planeeringuala loodepiiril asub sademeveekraav. Planeeringuala idaserva läbivad telekommunikatsiooniliin ja veetoru. Planeeringuala põhjatippu läbib Hipodroomi tänav, kus asuvad vee, kanalisatsiooni, elektri ja gaasi liinid ning sademeveekraav. Planeeringualaga piirneval Veibri teel asuvad vee, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimise, gaasi ja elektri liinid, tänavavalgustusmastid ning sademeveekraav.

Projekteerimisel on lubatud kooskõlastatult vastava võrgu valdajaga ning kohaliku omavalitsusega planeeritud tehnovõrguliinide asukohti muuta ja täiendada.

Vastavalt kehtestatud Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringule ning selle alusel koostatud projektidele – OÜ Keskkonnaprojetti töö nr 1556 "Tilia maaüksuse lõunaosa tehnovõrkude projekteerimine" ning Aleks-Projekt OÜ töö nr 17g076 "Tilia maaüksuse gaasivarustus" – on käesoleva detailplaneeringu alaga piirnevale Veibri teele rajatud gaasi, telekommunikatsiooni, vee, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimise, elektri ning tänavavalgustuse liinid.

Projekteerimisel tuleb arvestada, et tehnovõrgud asuksid puude tüvedest minimaalselt 2 m kaugusel. Tänavate äärsed puuderead on näidatud planeeringu joonistel tinglikuna, täpsed puude asukohad määrata projekteerimisel arvestades tehnovõrkude paiknemisega.

2.7.2. Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/569. Planeeritud hoonete veega varustamiseks on seoses Tilia maaüksuse lõunaosa detailplaneeringu realiseerimisega rajatud veeringtorustik Lõkketule tänava pikendusele ja Veibri teele alates Ranna pst veetorustikust kuni Aliise teel asuva veetorustikuni.

Planeeringuala tänavatele on planeeritud veetorustik Veibri tee veeringtorust. Igale elamukrundile on planeeritud eraldi veeühendus tänavatorustikust.

Tuletõrjervee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on Veibri teel olemasolevad hüdrandid ning lisaks on planeeritud kolme hüdrandi asukohad.

2.7.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud hoonete kanalisatsiooniühendus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/569. Planeeringuala reovee eesvooluna on ette nähtud Lõkketule tn pikendusele Veibri teele rajatud iseoolne kanalisatsioonitorustik. Planeeringuala tänavatele on planeeritud iseoolne torustik. Igale krundile on planeeritud ühendus isevoolsesse tänavatorustikku.

Vana-lhaste kanalisatsioonisüsteem rajaneb pumplatel ning ei ole arvestatud Luunja valla territooriumil arendustegevuse tulemusel tekkivate tiheasustusalade kanalisatsioonivõrguga liitmiseks. Valla territooriumil asuvate arendusalade liitmisel tuleb ümberdimensioneerida Ranna pst 36 ja Metshaldja 2 kinnistutel asuvad reoveepumplad ning seotud tehnosüsteemid (torustikud, elektripaigaldis). Ümberehituseks vajalikud kulutused tuleb kanda huvitatud isiku(te)l. Torusüsteemide ja kaevude paigaldamisel kasutada infiltratsiooni välistavaid materjale ja tehnoloogiaid.

Planeeringuala sademevesi on planeeritud juhtida Emajõkke. Planeeritud tänavatele on planeeritud sademeveekanaliseerimise torustik, mis on planeeritud ühendada Tilia maaüksuse lõunaosa detailplaneeringu järgselt rajatud torustikuga, mis suubub Jõekaare teel Emajõkke. Osa planeeringuala sademeveest, mida reljeefi tõttu ei ole võimalik Jõekaare teele suunata, on planeeritud juhtida planeeringuala põhjaosas asuvasse kraavi, mis suubub Emajõkke. Jõkke juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012.a. määruses nr. 99 „Reovee puhastamise

ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ sätestatud nõuetele, vajadusel projekteerida liiva- õlipüüdur. Sademe- ja drenaaživee juhtimine Tartu linna reoveepuhastisse suubuvasse ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Planeeringuala põhjaosas tuleb tagada olemasoleva sademeveekraavi toimimine.

2.7.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 300044. Elektrivarustuseks on planeeritud Pos 60 tänavamaa krundile alajaama asukoht. Uue alajaamade toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Kodukolde, Tiisa ja Veibri alajaamadest. Nimetatud olemasolevatest alajaamadest ja uuest planeeritud alajaamast on tänavamaale ette nähtud kuni uute elamukruntideni eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Kõikide tänavate äärde on planeeritud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid. Kruntide piiridele on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on ette nähtud maakaabliga.

Planeeritud tänavatele on planeeritud tänavavalgustuse elektrikaabli asukoht. Valgustite tüüp ja paiknemine tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt kehtivatele normatiividele.

2.7.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on kavandatud lokaalküttena. Täpne kütteliik määratakse projekteerimisel. Arvestades kruntide suurust ja planeeritud tehnovõrke on eeldused loodud maakütte ja gaasikütte ehitamiseks. Planeeritud hoonete katustele ning igale elamukrundile kuni 100 m² suurusele alale maapinnal planeeringu põhijoonisel (joonis 3) planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alale on lubatud päikesepaneelide paigaldamine. Päikesepaneelid ei kuulu suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse. Päikesepaneelid võivad ulatuda kuni 2 m üle suurima lubatud hoone kõrguse.

2.7.6. Gaasivarustus

Vastavalt OÜ Ihaste Gaas poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 17-226. Mööda Lõkketule tänavat ning Veibri teed on algusega Kodukolde tänava B-kategooria torust rajatud B-kategooria gaasitorustik. Veibri tee äärde on rajatud rõhureguleerkapp. Rõhureguleerkapist on planeeritud A-kategooria jaotustorustik kuni planeeritud hoonestusaladeni. Liitumispunktid on kõigi elamukruntide piiridele ehitatavates maakraanides.

2.7.7. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavalt Tilia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 28849169 alates Hipodroomitee ja Aliise tee nurgal asuvast sidekaevust nr 4702. Ehitada 100mm sidekanal alates sidekaevust 4702 kuni planeeringuala keskele. Paigaldada ala keskele sidekaev KKS 2 1/2. Paigaldada alates sidekaevust 4702 24-kiuline *single mode* optiline kaabel kuni planeeritud sidekaevuni. Paigaldada sidekaevu 1/8splitter. Paigaldada sidekaeve juurde vastavalt vajadusele, paigaldada sidekaevudest iga kliendi krundile 32 mm sidetoru. Paigaldada 1/8 splitteri järgi 1/16 splitterid. 1/16 splitteritest viia kruntidele 4-kiuline *single mode* optiline kaabel. Otsastada kaablid splitterites. 1/8 ning 1/16 splitterite vahele paigaldada 4-kiulised *single mode*

optilised kaablid. Eelnevalt vajalik keevitada ühes jätkus. Kooskõlastada sideprojekt eelnevalt Telia Eesti AS-ga.

2.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alale ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kruntidele tuleb projekteerimisel ette näha prügikonteinerite asukoht. Eesvoolu suunatav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsus 29.11.2012 määrusele nr 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed*.

2.9. Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud Pos 55...Pos 58 kruntidele on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus rajatud veetorustikule veevõrgu valdaja kasuks (vt joonis 4). Pos 17...Pos 19, Pos 21, Pos 22 ja Pos 51...58 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus rajatud telekommunikatsiooniliinile telekommunikatsioonivõrgu valdaja kasuks (vt joonis 4).

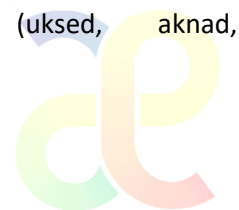
2.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- teede, platside ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetset 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:

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



2.11. Planeeringu rakendamine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kõik planeeritud tee ja tänava maa krundid, Pos 1 planeeritud haljasala ning Pos 63 planeeritud haljasala ja kraavi ala on planeeritud avalikku kasutusse. Teede ja tänava maa alused krundid antakse peale välja ehitamist Luunja valla omandisse. Pos 1 haljasala krundi ning Pos 63 haljasala ja kraavi krundi üleandmise tingimused Luunja vallale lepatakse täiendavalt kokku Luunja vallavalitsuse ning huvitatud isiku vahel.

Planeeritud elamukruntidele jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on huvitatud isikul.

Planeeringu elluviimisega kaasneb vajadus ehitada välja avalikult kasutatavad tehnovõrgud ja -rajatised ning teed planeeringust huvitatud isiku poolt. Tagamaks avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste väljaehitamise sätestatakse järgmised kohustused planeeringust huvitatud isikule seoses detailplaneeringu elluviimisega:

1. planeeringukohaste tehnovõrkude ja -rajatiste (veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud, nõrkvoolu-, küttegaasi- ja elektripaigaldised ja surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustuse, sh jalgratta- ja jalgtee äärse välisvalgustuse) väljaehitamine;
2. elamukruntide planeeringukohaste asfaltbetoonkattega juurdepääsuteede (välja arvatud Veibri tee) ja äärekiviga või muul viisil sõiduteest eraldatud asfaltbetoonkattega või tänavakiviga kõnnitee või jalgratta- ja jalgtee väljaehitamine;
3. Veibri tee (teeregistri numbriga 4320097), alates Tilia (43201:003:0224) maaüksuse ja Veibri tee L3 (43201:003:0479) maaüksuse piirist kuni Veibri tee L3 (43202:002:0162) ja Kriimi (43201:003:0130) maaüksuse piirini, välja ehitamine seitsme meetri laiuseks asfaltbetoonkattega sõiduteeks;
4. Pos 1 haljasalale tuleb rajada vähemalt üks laste mänguväljak vähemalt ühe universaalronimisvahendi, ühe liivakasti ja ühe kiigega, mille rajamiseks tuleb koostada projekt, mis tuleb kooskõlastada Luunja vallavalitsusega.

Eelnimetatud kohustused peab täitma huvitatud isik omal kulul kahe aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest.

Planeeringuala ei jagata elamukruntideks enne planeeringukohaste tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamist ja teede killustikaluse rajamist.

Kui detailplaneeringu kehtestamise ajaks ei ole välja ehitatud Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringuga ettenähtud tehnovõrke ja -rajatise ja teid killustikaluseni tuleb korraga välja ehitada Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringuga ja Tilia maaüksuse põhjaosa detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgud- ja rajatised ja teede killustikalus.

Planeeringualale ei väljastata ehituslubasid enne tehnovõrkude ja -rajatiste ja teede väljaehitamist ja neile kasutuslubade saamist. Veibri tee peab olema väljaehitatud Tartu linna piirist (Lõkketule tänav T33 maaüksuse ja reformimata riigimaa piirist) kuni Veibri tee 1a (43202:002:0162) ja Kriimi (43201:003:0130) maaüksuse piirini.

3. Joonised

1. Situatsiooniskeem	M 1:10 000	
2. Olemasolev olukord	M 1:1000	
3. Planeeringu põhijoonis	M 1:500	
4. Tehnovõrgud	M 1:500	
5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:3000	



4. Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel

Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.

Planeeringu on kooskõlastanud:

Täiendatakse edasisel planeerimisel.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Telia Eesti AS, Aleks Kask 31.01.2018: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- Ihaste Gaas OÜ, Mako Tidor 01.02.2018: e-kiri (vt planeeringu lisad);
- Elektrilevi OÜ, Tatjana Borševitskaja 07.02.2018: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- Planeeringu kaust koos kaaskirjaga on esitatud AS Tartu Veevärgile koostööks 05.02.2018, millele ei ole AS Tartu Veevärk 20.12.2018 seisuga vastanud. Meeldetuletuseks on AS Tartu Veevärgile saadetud kolm e-kirja 23.02.2018, 05.03.2018 ning 26.03.2018 (vt planeeringu lisad), millele pole samuti antud kuupäevaks vastust laekunud.

