

**SISUKORD**

<b>1. SELETUSKIRI, SISSEJUHATUS</b>	<b>4</b>
1. Detailplaneeringu koostamise alus	4
2. Planeeringu koostaja andmed	4
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta, planeeringust huvitatud isiku andmed	4
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid, olemasolevad geodeetilised alusplaanid	4
<b>5. SELETUSKIRI, PLANEERINGU LAHENDUS</b>	<b>5</b>
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
5.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal	5
5.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
5.3. Kruntide ehitusõigus	6
5.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine	7
5.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
5.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
5.7. Ehitistevahelised kujad	8
5.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
5.8.1. Olemasolev olukord	9
5.8.2. Elektrivarustus	9
5.8.3. Veevarustus ning tuletõrjevesi	9
5.8.4. Olmereovee ja sademevee kanaliseerimine	10
5.8.5. Sidevarustus	10
5.8.6. Soojavarustus	10
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, jäätmekäitlus	10
5.11. Arhitektuurinõuded ehitistele	11
5.12. Servituutide vajaduse määramine	11
5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõudete ja tingimuste seadmine	11
5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	12
<b>6. JOONISED</b>	<b>13</b>
6.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	14
6.2. Situatsiooni skeem	15
6.3. Olemasolev olukord	16
6.4. Põhijoonis	17
6.5. Tehnovõrkude joonis	18
6.6. Planeeritud maakasutus	19
<b>7. KOOSKÕLASTUSED</b>	<b>20</b>
7.1. Kooskõlastuste kokkuvõte	21
7.2. Kooskõlastused	22
<b>8. LISAD</b>	<b>23</b>
8.1. Maa-allika kinnistu omaniku taotlus detailplaneeringu algatamiseks	24
8.2. Tartu Vallavalitsuse 31.09.2005.a. korraldus nr 393 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta	25
8.3. Maa-allika maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne	26

8.4. Maa-allika ja Mölla katastriüksuste plaanid	33
8.5. Väljavõte ajalehest <i>Postimees</i> : teade Maa-allika maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta, 02.09.2005	35
8.6. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused nr.72915	36
8.7. Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelust osavõtjate nimekiri ja protokoll	37
8.8. Mölla kinnistu omaniku taotlus detailplaneeringu algatamiseks	39
8.9. Keskkonnaministri kiri nr 11-11/11165-2-2 27.10.2005 Tartumaa Keskkonnateenistusele puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamise kohta	40
8.10. Tartumaa Keskkonnateenistuse kiri 03.11.2005 nr 41-6-2/4286 puurkaevu asukoha kooskõlastuse kohta	41
8.11. Tartu Vallavalitsuse 09.11.2005.a. korraldus nr 484 VV korralduse nr 393 31.08.2005.a. muutmise kohta	42
8.12. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused nr.75120	43
8.13. DP koostamise korraldamise ja rahastamise leping, 15.12.2005	44
8.14. Aadresside ettepanek planeeringuala kruntidele	46
8.15. Tartumaa Keskkonnateenistuse kiri nr 41-12-3/5008 27.12.2005.a.	47
8.16. Tartu Maavalitsuse kiri 30.12.2005 nr 9-2/2950 kooskõlastuste määramise kohta DP-le	48
8.17. Tartu Vallavalitsuse 18.01.2006.a. korraldus nr 23 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	49
8.18. Tartu Maavalitsuse kiri 02.03.2006 nr 2.1-6/400 järelevalve teostamisest Maa-allika ja Mölla maaüksuste detailplaneeringu koostamise üle	50
8.19. Tartu Vallavolikogu 22.03.2006 otsus nr 41 DP kehtestamise kohta	51
8.20. Väljavõte ajalehest <i>Postimees</i> : teade Maa-allika maaüksuse detailplaneeringu kehtestamise kohta, 01.04.2006	52

## SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

#### 1. Detailplaneeringu koostamise alus

- S.R.Rahufond- Loodus- Jumala Õneallikas esindaja Sijan-Si Maaallika taotlus Tartu vallavalitsusele Maa-allika maaüksuse detailplaneeringu algatamiseks
- Tartu Vallavalitsuse 31.08.2005.a.korraldus nr 393 Maa-allika kinnistu detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta
- Tartu Vallavalitsuse 09.11.2005.a. korraldus nr 484 korralduse nr 393 31.08.2005.a. muutmise kohta

#### 2. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: Tartu Maakorralduse OÜ  
Aadress: Betooni 9, 51014 Tartu  
Telefon: 7 422 471  
Faks: 7 422 606  
E-mail: [tartumkoy@datanet.ee](mailto:tartumkoy@datanet.ee)

#### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta, planeeringust huvitatud isiku andmed

*Detailplaneeringu eesmärgiks on*

- Kinnistu jagamine kruntideks, kruntidele ehitusõiguse määramine elamute projekteerimiseks ja ehitamiseks
- lahenduste andmine kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele

*Andmed* planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- Maa-allika maaüksus (katastritunnus 79401:006:0575 ,registriosa nr 29301) ja Mölla maaüksus (katastritunnus 79401:006:0124, registriosa nr 2458604/24586)
- omanikud –S.R. Rahufond – Loodus - Jumala Õneallikas ja Sijan-Si Maaallikas
- pindala Maa-allika 2.05 ha+ Mölla 0.51 ha
- maakasutuste sihtotstarve -100 % maatulundusmaa

*Andmed planeeringust huvitatud isiku kohta:*

Sijan-Si Maaallikas (34305032735), elukoht: Järveotsa tee 1-63, Tallinn 13520

#### 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid, olemasolevad geodeetilised alusplaanid

*Arvestatavad dokumendid:*

- Tartu valla ehitusmäärus
- Tartu valla arengukava
- Tartu valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava 2005-2017,
- Tartu maakonnaplaneering

Kehtivad detailplaneeringud antud alal puuduvad.

*Olemasolevad geodeetilised alusplaanid*

Maa-allika kü geodeetiline alusplaan M : 500, koostatud 21.08.2005.a.Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr.462 MA 14.12.2004.a.) poolt

## 5. PLANEERINGU LAHENDUS

### 5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas Vahi külas ca 0.6 km kaugusel Tartu linna piirist. Vastavalt Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule *Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed* on planeeritav ala tiheasustusala.

Planeeringuala vahetusse lähedusse jääb Tartu - Jõgeva – Aravete riigimaantee nr 39. Nimeetatud tugimaantee ning planeeringualast ca 0.8 km kaugusele kagusuunas jääv T 3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee on põhilised ühendusteel Vahi küla ja Tartu linna vahel. Tihedast teedevõrgust ja Tartu linna asendist tingituna on Vahi külal ja selle lähiümbrusel kõik eeldused kujuneda Tartu eeslinnaks. Vahi külas on viimaste aastate jooksul moodustatud hulgaliselt väikeelamu sihtotstarbega krunte.

Juurdepäas planeeringualale on senini toimunud ala põhjaosas kulgevalt ja planeeringualale suunduvat 8 meetri laiuselt kruuskattega vallateelt, mis on ühenduseks Tartu- Jõgeva –Aravete maanteega.

Planeeringuala lähiümbruses asuvad hooned on väga erineva arhitektuurilise ilmega- puudub ümbruskonnale iseloomulik ühine stiil. Olemasolevad hooned on enamjaolt 1-2 –korruselised üksikelmud. Hoonete katusekalded jäävad vahemikku 0-45°, hoonete viimistluses on kasutatud enamjaolt puit-, kivi jt. looduslikke materjale.

Lähiümbruse haljastuses pole samuti märgata kindlat stiili, vahetusse lähedusse sissesõiduteele jääb kohaliku maantee äärde rajatud pärnaallee, mis on märgatav juba kaugelt, samuti on kaugemale nähtav säilitamist vääriv papliallee.

Arvestades elamukruntideks jaotamist lähiümbruses ja hoogustuvat elamuehitust võib antud planeeringulahendust pidada igati sobivaks antud keskkonda.

Planeeritav juurdepääsutee kruntide juurde võimaldab sidet riigimaanteega, säilitatav haljastus paplite näol ja tulevikus müratõkestamise eesmärgil rajatav kõrghaljastus loovad omaette kena ja roheline elamurajooni Tartu linna lähiümbrusesse.

Ka planeeringuga arhitektuurinõuete esitamine ehitistele (korruselisus elamutel kuni 2 ja abihoonetel kuni 1; kahepoolne katusekalle, piiratud välisviimistlusmaterjalid ja kohustuslik ehitusjoon) tagab korraliku uuselamurajooni rajamise.

### 5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal

Planeeritava ala pindala on ca 3 ha, hõlmates enda alla lisaks Mölla ja Maa-allika maaüksustele kohaliku maantee. Lisaks kohalikule maanteele piirneb ala läänest 5-meetrise kraaviga. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve Maa-allika ja Mölla kinnistutel on maatulundusmaa (M 011). Planeeringuala maapind jääb kõrgusvahemikku 34.34 -42.00.

Naabruses paiknevad järgmised kinnistud:

- idas Sireli katastriüksus (79401:006:0435), pind 0.1348 m<sup>2</sup>, elamumaa, Janne katastriüksus (79401:006:0578), pind 17 283 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa
- lõunas Juta katastriüksus (79401:006:0115), pind 7.73 ha, maatulundusmaa
- edelas Lagle katastriüksus (79401:006:0580), pind 2010 m<sup>2</sup>, elamumaa,
- läänes Mütta katastriüksus (79401:006:0603), pind 60.38 ha, maatulundusmaa
- Mesila katastriüksus(79401:006:0495), pind 11045 m<sup>2</sup>, elamumaa, Mütta-Männa katastriüksus (79401:006:0253), pind 3116 m<sup>2</sup>, elamumaa; Pähkli katastriüksus (79401:006:0609), pind 1642 m<sup>2</sup>, väikeelamumaa; Sarapuu katastriüksus (79401:006:0608), pind 1503 m<sup>2</sup>, väikeelamumaa

Tehnovõrkudest läbib planeeritavat ala 0.4 kV madalpingeõhuliin. Kitsendustena asuvad kinnistutel elektripaigaldiste kaitsevöönd ja kohaliku maantee (vallatee) kaitsevöönd. Vastavalt määrusele *Elektripaigaldiste kaitsevööndite ulatus* on 0.4 kV õhuliinidel 2 m maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Vallateega piirnemisel tuleb lähtuda *maanteeseadusest* (RT I,1992, 1,1), mille järgi valla maanteel kehtestab kaitsetsooni laiuse kohalik omavalitsus. Vastavalt sellele kehtib planeeringualal 20-meetrine kaitsevöönd äärmise sõiduraja teljest. Olemasolevat olukorda illustreerib joonis 2 .

### 5.3. Planeeritava maa- ala kruntideks jaotamine

Planeeringu eesmärgiks on planeeritava ala kruntideks jaotamine. Ala kruntideks jaotamisest annab ülevaate põhijoonis (joonis 4) ning tabel 1.

Olemasolevate kinnistute baasil tehakse planeeringuga ettepanek jagada Maa-allika ja Mölla kinnistu

- 11 (Maa-allika)+ 3 (Mölla) eraldiseisvaks väikeelamumaa sihtotstarbega (EE) krundiks,
- 2 tootmismaa sihtotstarbega (T) krundiks
- 1 transpordimaa sihtotstarbega (L) krundiks.

**Tabel 1. Maakasutuse bilanss**

Krundi aadress	Pl.eelne Maauksus	Pl.järgne pindala	Pl.eelne maakasutus	Pl.järgne maakasutus
POS.1	Mölla	1600 m <sup>2</sup>	M 100%	EE 100%
POS.2	Mölla	1529 m <sup>2</sup>	M 100%	EE 100%
POS.3	Mölla	2000 m <sup>2</sup>	M 100%	EE 100%
POS.4	Maa-allika	616 m <sup>2</sup>	M 100%	T 100%
POS.5	Maa-allika	1424 m <sup>2</sup>	M 100%	EE 100%
POS.6	Maa-allika	1480 m <sup>2</sup>	M 100%	EE 100%
POS.7	Maa-allika	1480 m <sup>2</sup>	M 100%	EE 100%
POS.8	Maa-allika	1480 m <sup>2</sup>	M 100%	EE 100%
POS.9	Maa-allika	1490 m <sup>2</sup>	M 100%	EE 100%
POS.10	Maa-allika	1490 m <sup>2</sup>	M 100%	EE 100%
POS.11	Maa-allika	1397 m <sup>2</sup>	M 100%	EE 100%
POS.12	Maa-allika	1300 m <sup>2</sup>	M 100%	EE 100%
POS.13	Maa-allika	1373 m <sup>2</sup>	M 100%	EE 100%
POS.14	Maa-allika	1322 m <sup>2</sup>	M 100%	EE 100%
POS.15	Maa-allika	1422 m <sup>2</sup>	M 100%	EE 100%
POS.16	Maa-allika	31 m <sup>2</sup>	M 100%	T 100%
POS.17	Maa-allika	4198 m <sup>2</sup>	M 100%	L 100%

EE(001) – väikeelamumaa; L(007) – transpordimaa, M(011)-maatulundusmaa, T(003)- tootmismaa Sihtotstarbed määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 24.jaan.1995.a. määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine*.

### 5.4. Kruntide ehitusõigus

Vastavalt eelpoolnimetatud määrusele moodustatakse käesoleva planeeringuga erineva sihtotstarbega krundid: väikeelamumaa-, transpordimaa - ja tootmismaa sihtotstarbega.

Kavandatud väikeelamumaa sihtotstarbega kruntidele on määratud ehitustingimused üksik- elamute ja abihoonete(11101)\* ehitamiseks.

Krundi ehitusõigusega (Tabel 2) on määratud:

- 1) krundi pindala;
- 2) krundi kasutamise sihtotstarve;

- 3) hoonete suurim lubatud arv krundil (1 põhihoone ja 1 abihoone)
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pind krundil;
- 5) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast (elamul ja abihoonel)

**Tabel 2. Krundi ehitusõigus**

Krundi Pos.nr.	pindala M <sup>2</sup>	krundi kasutamise sihtotstarve	hoonete suurim lubatud arv krundil	hoonete suurim lub.ehitusalune pind krundil(m <sup>2</sup> )	hoonete suurim lub. kõrgus maapinnast(m) elamu	hoonete suurim lub. kõrgus maapinnast(m) abihoone
Pos.1	1600	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	300	8	5
Pos.2	1529	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	300	8	5
Pos.3	2000	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	300	8	5
Pos.4	616	T 100%	-	-	-	-
Pos.5	1424	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	300	8	5
Pos.6	1480	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	300	8	5
Pos.7	1480	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	300	8	5
Pos.8	1480	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	300	8	5
Pos.9	1490	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	300	8	5
Pos.10	1490	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	300	8	5
Pos.11	1397	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	250	8	5
Pos.12	1300	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	250	8	5
Pos.13	1373	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	250	8	5
Pos.14	1322	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	250	8	5
Pos.15	1422	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	250	8	5
Pos.16	31	T 100%**	-	-	-	-
Pos.17	4198	L 100%**	-	-	-	-

\*Majandus-ja kommunikatsiooniministri 26.nov.2002 määruse nr10 *Ehitiste kasutamise otsustarvete loetelu järgi*

\*\*pumpila ja puurkaevu krundile ehitusõigust ei määrata, kuna rajatised on ette nähtud paigutada maa alla.

Planeeringuga on ette antud:

- nõue suurima ehitusaluse pinna suhtes krundil -250 m<sup>2</sup> (Pos 11-Pos 15) ja -300 m<sup>2</sup>(Pos 1-Pos 10),
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast – elamu harja kõrgus maksimaalselt 8 m ja abihoonetel 5 m,
- elamu minimaalne kõrgus maapinnast- 6.5 m.

Ehitusõigused on esitatud lisaks tabelile planeeritavate kruntide juures planeeringu põhijoonisel (joonis 3).

*Tähelepanu tuleb juhtida ka asjaolule, et väikeelamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ainult ühe elamu ehitamine.*

### 5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4) on määratletud hoonestusalad, so.alad, mille piires võib rajada krundil ehitusõigusega määratud hooneid. Samuti on näidatud soovitatavad katuseharja suunad (üldjuhul paralleelsed rajatava teega) ja soovitatavad juurdepääsukohad planeeritavatele kruntidele.

Hoonestusalad on seotud krundi piiridega, enamusel kruntidest on ette nähtud kohustuslik ehitusjoon. Reeglina ühtib ehitusjoon hoonestusala piiriga, kus määrab *nõude, et hoone põhi-massi ei püstitataks ettepoole ehitusjoonest (väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud!)*, küll aga on lubatud ehitada hooneid tavalisest ehitusjoonest tahapoole. Kruntidel

pos 1 ja pos 2 on kohustuslik ehitusjoon teest 8m kaugusel, kruntidel Pos 5-Pos 11 10 m kaugusel; hoonestusalade kaugused krundi piirist jäävad 5-10 m vahemikku.

### 5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Seni on Mölla kinnistut teenindanud 8 m laiune vallatee ning Maa-allika ja Mölla kinnistu vahel kulgenud 6 m laiune kruuskattega vallatee, mis lõpeb tupikuga naabruses asuva Mesila katastriüksuse ülemises osas. Maa-allika maaüksusel jätkub 2,5 meetrine pinnastee, kulgedes paralleelselt kinnistu läänepiiriks oleva kraaviga.

Käesoleva detailplaneeringu projektiga on kavas olemasoleva kohaliku maantee laiuse (teemaa)suurendamine selles osas, mis jääb praeguste Mölla ja Maa-allika maaüksuste vahele, samuti sama tee jätkumine Maa-allika maaüksusel. Tulevikus tehakse ettepanek muuta seni eraõigusliku isiku maal asuv tee avalikult kasutatavaks vallateeks Teeseaduses sätestatud korras.

Tee ristlõigetes (joonis 4) on välja toodud teemaa laiused ja jagunemised erinevates kohtades. Liiklustiheduse suurenemine tulevikus tingib teemaa suurenemise, samuti kõnniteede rajamise. Olemasoleva 6-meetri laiuse piirikraavi äärde papli-allee vahele on kavas rajada atraktiivne, samas ohutu ja roheline keskkonnaga kõnnitee praegusele kohaliku maantee maa-ala koosseisu. Teemaa alla lisanduvad ka haljasribad ja ½ piirikraavist.

Põhja-lõunasuunalise planeeritud tee põhiosa lõpeb laiema platsiga, võimaldades sõidukitele ning teenindustranspordile tagasi pööramist. Põhitee pikendusena on ette nähtud kitsama tee (teemaaga 6 m) rajamine kruntide pos 13/pos14 piirilt. Tee suundub lõunaosas mõlemale poole, tagades ühenduse naaberkruntidega (Lagle ja Janne).

Parkimine lahendatakse elamukruntidel krundisisiselt, arvestades krundi kohta orienteeruvalt 2-3 parkimiskohta. Parklate ja tee katend lahendada selliselt, et oleks tagatud sademevee imbumine pinnasesse, (immutatav sademevesi peab vastama pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele), soovitatav kruuskate.

### 5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse moodustab antud kinnistul kinnistu lääneosas kulgev papli-allee. Arvesse võiks tulla olemasoleva allee tihendamine, samuti vajadusel vanade puude asendamine uutega. Allee vahele võib moodustada teatud teelõigus roheline keskkonnaga jalgtee.

Planeeringuala paiknemine enamjaolt endisel põllumaal tingib ala ilmekamaks muutmiseks suurema tähelepanu pööramise haljastusele. Põõsastikel ja alleedel pole ainult esteetiline funktsioon, nad kaitsevad ka tuule, tolmu ja heitgaaside eest, varjavad aeda võõraste pilkude eest ja summutavad teemüra. Just heitgaaside eest kaitsmise ja teemüra summutamise pärast on nõutav planeeringuala idakülge (kruntidele POS 5- POS 12 ) rajada kohustuslik müratõkestamise haljasriba (st rajada kõrghaljastus).

Avaliku haljastuse seisukohalt on eelisolukorras lehtpuud ja –põõsad, kuna :

- nad kasvavad kiiresti, tekitades ruttu tuule ja muu ebameeldiva eest kaitsva seina,
- lehed koguvad enda külge tolmu, seovad heitgaase ja muid saasteaineid,
- taastuvad hästi mehaanilistest vigastustest,
- nende istikute hind on madalam kui okaspuudel
- neid ei kiputa kiiresti varastama jne.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid. Madalhaljastusena on soovitatav kasutada hekki nii kruntide piiretena kui ka uue rajatava tee ääristusena. Samuti võib krundipiiretena kasutada statsionaarset piirdeaeda - PVC kattega metallvõrkaeda, mille kõrgus jääb vahemikku 1,2-1,5 meetrit. Piirded rajada krundi piirile, peavad olema avaustega .

Võimalik on aia dubleerimine madalakasvulise (kõrgus maksimaalselt 1,5 m kõrguse) hekiga.

Kõrghaljastuse paiknemise võib lahendada edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomanike soovile iseseisvate haljastusprojektidega.

### 5.8. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised tuleohutuskujad 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.

Ehitistevaheliste kujade juures tuleb arvestada veel puurkaevu ja pumpla kuja, mille järgi hooned peavad jääma vastavatest ehitistest 10 m kaugusele.

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

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

### 5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

#### 5.9.1. Olemasolev olukord

Antud hetkel läbib planeeritavat ala 0.4 kV elektri madalpinge õhuliin.

Tehnovõrkude joonis (joonis 5) on aluseks planeeringuala edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Nimetatud joonisele kantud tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad täpsustatakse konkreetsete projektidega.

#### 5.9.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse kavandamisel on lähtutud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilistest tingimustest nr 72915 ja 75120.

Antud ala detailplaneeringu objektide elektrivarustus nähakse ette olemasoleva „Müta“ 15/0.4 kV alajaama baasil 0,4 Kv õhuliinidega. Planeeritavate kinnistute elektrivarustuseks nähakse ette 0,4 kV õhuliinitrassid ja kinnistute piiridele liitumiskilbid, võimalusel 1 kilp kahe või enama kinnistu kohta. Liitumiskilpidele ja elektriliinile peab jääma vaba juurdepääs.

Liitumiskilpidest elamuteni planeeritakse toiteliinid maakaabliga (tarbija oma). Planeeringualal asub OÜ Jaotusvõrgule kuuluv 0,4 kV õhuliin, mille asukohta Jaotusvõrk muuta ei soovi.

Planeeritud teedele on kavandatud rajatava õhuliini postidele tänavavalgustus.

#### 5.9.3. Veevarustus ning tuletõrjesevi

Vee tarbimise normid on keskkonnaministeerium kinnitanud 28.sept. 1993.a. määrusega nr 24, millest lähtudes on Maa-allika ja Mölla maaüksustele planeeritud 14 elamukrundi keskmine ööpäevane summaarne veetarve ca 8.4 m<sup>3</sup> ( 14 x 4 x 0,15 –arvestades, et ühe majapidamise kohta tuleb keskmiselt 4 inimest ja ühe inimese veetarbimine on 150 l/ööpäevas ).

Veevarustuse planeerimisel tihedama asustusega aladel on soovitatav kasutada ühisveevärki, millel on üksikute salvkaevudega võrreldes teatud rida eeliseid:

- Ühise puurkaevu olemasolu korral on väiksem oht põhjavee reostamiseks;
- Ühise puurkaevu rajamine ja hooldamine on majanduslikult kasulik;

Puurkaev paigaldatakse selleks eraldi moodustatud krundile POS 4, kusjuures põhjavee võtuks on vajalik taotleda vee erikasutusluba (alus: *Veeseadus § 8 lg1 p1*).

Puurkaevu rajamise korral planeeritakse puurkaevu juurde veehaarde sanitaarkaitseala, mille raadius on seaduse järgi 50 m. Kuna puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks esitatud taotlus rahuldati (vt. Lisa *Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamine*), jääb antud planeeringus puurkaevu sanitaarkaitsealaks 10 m. Sanitaarkaitseala ulatuse vähendamisel on seatud tingimuseks, et veevõtt põhjaveekihi on kuni 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ning vett kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks. Uued veetorud on planeeritud valdavalt tee serva mööda, erandiks on põhjapoolsed krundid (POS 1 ja POS 2), kuhu on otstarbekam veetorustik paigaldada läbi asjassepuutuvate kruntide, seades neile hiljem vastava servituudi.

Lähima tuletõrjeveevõtukohana paigutatakse planeeringuala keskmesse kraavi ja tee vahele veemahuti, mis peab mahutama vajaliku koguse tuletõrjevett (vee kogus peab vastama igal aastaajal igasuguste ilmastikutingimustega tagatava tulekustutuseks vajaliku arvutusvooluhulgaga - välistuletõrjeks kuni 2-korruselise hoonestuse puhul kuni 10 l/s hoone kohta, mahuti suurus mitte alla 72 m<sup>3</sup>) ning olema kättesaadav kõigi planeeringuala kruntide omanikele.

#### 5.9.4. Olmereovee ja sademevee kanaliseerimine

Perspektiivne kanaliseeritava reovee hulk on võrdne kasutatava vee hulgaga, s.o.ca 8,4 m<sup>3</sup>.

Kanaliseerimisvõrgustik on planeeritud paigutada paralleelselt rajatava (ja olemasoleva) teega, samuti paralleelselt paigaldatava veetorustikuga. Tehnovõrkude rööpkulgemisel tuleb jälgida vähimaid kajasid, mis on standarditega kehtestatud.

Reoveekanaliseerimine planeeritakse isevoolsena, paremaks äravooluks on kinnistu lõunaossa planeeritud omaette kinnistuna reoveepumpla (krundile POS 16). Pumplast suundub reovesi survekanaliseerimise torustiku läbi idasuunas, ühinedes Tartu-Jõgeva-Aravete maantee äärde paigaldatava ühise survekanaliseerimise trassiga.

Planeeringualale sademeveesüsteeme kavandatud pole. Sademevesi on ette nähtud immutada krundisiseselt. Osaliselt imbub sademevesi sõidutee ääres paiknevale haljasribale ja kraavi. Lubamatu on vee suunamine naaberkruntidele. Parklate ja sõidutee puhul kasutada sademevett läbilaskvaid materjale (killustik, kruus).

#### 5.9.5. Sidevarustus

Planeeringuala läheduses puuduvad väljaehitatud sideliinid (sideliin on rajatud Tartu-Jõgeva mnt. äärde). Tulevikus (sideliinide väljaehitamise korral) toimub liitumine ja ühenduste projekteerimine vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele. Esialgu lahendatakse sidevarustus mobiilside baasil.

#### 5.9.6. Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteallikad on elektri-, vedel- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

**Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel**

Trass	Planeeringueelne (jm)	Planeeringujärgne planeeringualal (jm)
Madalpingekaabel	-	120
Madalpingeõhuliinid	145	355
isevoolne kanalisatsioonitrass	-	540
survekanalisatsioonitrass	-	140 + 155(liitumine põhitrassiga)
veetorustik	-	535

#### 5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, jäätmekäitlus

Planeeringualal ei asu ega ei planeerita keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi, mistõttu detailplaneeringu põhilahenduse realiseerimisega ei kaasne olulisi muutusi valgus-, soojus- ega kiirgusrežiimis. Mura-, vee- ja õhusaaste jäävad eeldatavalt lubatavatesse piiridesse.

Keskkonnakaitse abinõud on planeeritaval alal järgmised:

- kaanetatud konteineri(te) paigaldamine eraldi igale krundile olmejäätmete kogumiseks (vt.põhijoonis). Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele, olmejäätmete vedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte
- reoveepuhastussüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine

- uue haljastuse rajamine krundile

### 5.11. Arhitektuurinõuded ehitistele

- lubatud korruselisus-elamutel max 2, abihoonetel 1
- vundamenti sokli kõrgus planeerida hoonetele maapinnast +/- 40-80 cm
- kahepoolne katusekalle lubatud vahemikus 20-30° (v.a. POS 13,14,15- 30-40°)
- harjajoone suund on valdavalt paralleelne teega, millelt toimub sissesõit (tingitud kruntide kujust), aitab tagada paremad valgustingimused
- katusekatte materjal plekk või soomusruberoid (oleneb hoone projektist)
- Välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada kivi, betooni, puitu ja klaasi ning nende kombinatsioone, mis sobiks hästi kokku ümbritseva keskkonnaga;  
Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder, värvkatteta plekk jmt) kasutamine
- Kohustuslik ehitusjoon (reeglina ühtib hoonestusala piiriga) määratud enamusel kruntidest, asub 8 m (Pos 1,2) või 10 m kaugusel krundi piirist (Pos 5-Pos 11)

### 5.12. Servituutide vajaduse määramine

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

**Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus.**

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik
POS. 1	isiklik kasutusõigus	veetrass – veetrassi valdaja
	isiklik kasutusõigus	kanalisatsioonitrass – kanalisatsioonitrassi valdaja
	isiklik kasutusõigus	madalpinge elektriõhuliin – elektriliini valdaja
POS. 2	isiklik kasutusõigus	veetrass – veetrassi valdaja
	isiklik kasutusõigus	kanalisatsioonitrass – kanalisatsioonitrassi valdaja
	isiklik kasutusõigus	madalpinge elektriõhuliin – elektriliini valdaja
POS. 3	isiklik kasutusõigus	kanalisatsioonitrass – kanalisatsioonitrassi valdaja
	isiklik kasutusõigus	madalpinge elektriõhuliin – elektriliini valdaja
POS. 5	isiklik kasutusõigus	madalpinge elektriõhuliin – elektriliini valdaja
POS. 6	isiklik kasutusõigus	madalpinge elektriõhuliin – elektriliini valdaja
POS. 7	isiklik kasutusõigus	madalpinge elektriõhuliin – elektriliini valdaja
POS. 8	isiklik kasutusõigus	madalpinge elektriõhuliin – elektriliini valdaja
POS. 9	isiklik kasutusõigus	madalpinge elektriõhuliin – elektriliini valdaja
POS. 10	isiklik kasutusõigus	madalpinge elektriõhuliin – elektriliini valdaja
POS. 11	isiklik kasutusõigus	madalpinge elektriõhuliin – elektriliini valdaja
POS. 12	isiklik kasutusõigus	madalpinge elektriõhuliin – elektriliini valdaja
	isiklik kasutusõigus	veetrass – veetrassi valdaja
POS. 13	isiklik kasutusõigus	kanalisatsioonitrass – kanalisatsioonitrassi valdaja
	isiklik kasutusõigus	veetrass – veetrassi valdaja
POS. 14	isiklik kasutusõigus	pumpla kaitsetsoon – pumpla valdaja
POS. 15	isiklik kasutusõigus	madalpinge elektriõhuliin – elektriliini valdaja
	isiklik kasutusõigus	madalpinge elektrikaabel – elektrikaabli valdaja
	isiklik kasutusõigus	pumpla kaitsetsoon – pumpla valdaja

### 5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

Vastavalt Eesti standardile *EVS 809- 1: 2002* on antud planeeringu puhul reaalne kasutada

naabrusvalvet. Sotsiaalse kontrolli tagamiseks on soovitatav jätta kruntidele avatud vaade naaberkruntidelt, elumajade jälgitavus on äärmiselt oluline. Lisaks on vajalik järgida järgmisi meetmeid:

- lisajuurdepääsude vältimine kruntidele (selgelt eristatavad juurdepääsud)
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid)

#### **5.14. 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.

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

## **6. JOONISED**

- 6.1. Kontakvööndi funktsionaalsed seosed
- 6.2. Situatsiooni skeem
- 6.3. Olemasolev olukord
- 6.4. Põhijoonis
- 6.5. Tehnovõrkude joonis
- 6.6. Planeeritud maakasutus

## 6.2. SITUATSIOONI SKEEM

Planeeringuala piir

## **7. KOOSKÕLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL**

### **7. 1. Kooskõlastuste kokkuvõte**

### **7. 2. Kooskõlastused**

## **7.2. KOOSKÕLASTUSED**

## **8. LISAD**

**AADRESSIDE ETTEPANEK  
PLANEERINGUALA KRUNTIDELE**

Ettepanek on nimetada Mölla-Maa-allika maaüksuste detailplaneeringu alusel moodustunud uued krundid järgnevalt:

pos 1	Müta tee 7
pos 2	Müta tee 5
pos 3	Mölla tee 2
pos 4	Mölla puurkaev
pos 5	Mölla tee 1
pos 6	Mölla tee 3
pos 7	Mölla tee 5
pos 8	Mölla tee 7
pos 9	Mölla tee 9
pos 10	Mölla tee 11
pos 11	Mölla tee 13
pos 13	Mölla tee 15a
pos 13	Mölla tee 15
pos 14	Mölla tee 17
pos 15	Mölla tee 19
pos 16	Mölla pumpla
pos 17	Mölla tee