

**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, lähteülesande kehtivusaeg	4
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	5
<b>SELETUSKIRI, PLANEERINGU LAHENDUS</b>	<b>5</b>
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	6
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
5.4. Kruntide ehitusõigus	7
5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine	8
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
5.8. Ehitistevahelised kujad	9
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
5.9.1. Olemasolev olukord	9
5.9.2. Elektrivarustus	9
5.9.3. Veevarustus ning tuletõrjevesi	10
5.9.4. Olmereovee ja sademevee kanaliseerimine	10
5.9.5. Sidevarustus	11
5.9.6. Soojavarustus	11
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Jäätmekäitlus	11
5.11. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	11
5.12. Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse – ja kasutustingimuste seadmine	11
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele	11
5.14. Servituutide vajaduse määramine	12
5.15. Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	12
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	12
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	12
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	12
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	12
<b>6. JOONISED</b>	<b>14</b>
6.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	15
6.2. Situatsiooniskeem	16
6.3. Olemasolev olukord	17
6.4. Põhijoonis	18
6.5. Planeeritud maakasutus	19
6.6. Tehnovõrkude joonis	20
6.7. Planeeringu illustratiivjoonis	21

<b>7. KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL</b>	22
7.1. Kooskõlastuste kokkuvõte	23
7.2. Kooskõlastused	24
<b>8. LISAD</b>	25
8.1. Tartu Vallavalitsuse 28.12.2005.a. korraldus nr 547 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta	26
8.3. Madli, Õunaaia jt. maaüksuste detailplaneeringu lähteülesanne	27
8.4. Madli, Õunaaia, Tiigiääre ja Aleksandri katastriüksuste plaanid	36
8.5. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused nr.78282	40
8.6. Väljavõte ajalehest <i>Postimees</i> : teade Madli, Õunapuuai, Tiigi ja Aleksandri maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamise kohta, 04.01.2006 nr 2 (4578)	41
8.7. Keskkonnaministri kiri nr 11-11/7574-2 26.06.2006 Tartumaa Keskkonnateenistusele puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamise kohta	42
8.8. Tartumaa Keskkonnateenistuse kiri 10.07.2006 nr 41-6-2/2558 puurkaevu asukoha kooskõlastuse kohta	43
8.9. Aadresside ettepanek	44
9.0. Tartumaa Keskkonnateenistuse kiri nr 41-12-3/3683 02.10.2006.a.	45
9.1. Tartu Maavalitsuse kiri 23.10.2006 nr 9-2/2505-1 kooskõlastuste määramise kohta	46
9.2. Tartu Vallavalitsuse 06.11.2006.a. korraldus nr 500 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	47
9.3. Väljavõte ajalehest <i>Postimees</i> : teade detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta, 09.11.2006 nr 262	48
9.4. Tartu Maavalitsuse kiri nr 2.1-6/2944-1 13.12.2006 järelevalve teostamise kohta detailplaneeringu koostamise üle	49
9.5. Tartu Vallavolikogu otsus nr 1 24.01.2007 detailplaneeringu kehtestamise kohta	50
9.6. Väljavõte ajalehest <i>Postimees</i> : teade detailplaneeringu kehtestamise kohta, 27.01.2007	51

## SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

#### 1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Madli, Õunaaia, Tiigiääre ja Aleksandri maaüksuste omaniku Marike Adamka taotlus (nr DP 35) Tartu Vallavalitsusele 29.11.2005.a.detailplaneeringu algatamiseks
- Tartu Vallavalitsuse 28.12.2005.a.korraldus nr 547 Madli, Õunaaia, Tiigiääre ja Aleksandri maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise 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, lähteülesande kehtivusaeg *Detailplaneeringu eesmärgiks* on

- Maaüksuste piiride muutmine, uute piiridega kruntidele ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks
- lahenduste andmine kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele

*Andmed* planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Madli maaüksus** (katastritunnus 79401:006:0121); omanik –Marike Adamka maakasutuse sihtotstarve- 100% eluasemekohtade maa; pindala – 626 m<sup>2</sup>
- nimi- **Õunaaia maaüksus** (katastritunnus 79401:006:0523); omanik –Marike Adamka maakasutuse sihtotstarve- 100% väikeelamumaa; pindala – 7557 m<sup>2</sup>
- nimi- **Tiigiääre maaüksus** (katastritunnus 79401:006:0522); omanik –Marike Adamka maakasutuse sihtotstarve- 100% väikeelamumaa; pindala – 394 m<sup>2</sup>
- nimi- **Aleksandri maaüksus** (katastritunnus 79401:006:0604); omanik –Marike Adamka; maakasutuse sihtotstarve- 100% väikeelamumaa; pindala – 2857 m<sup>2</sup>

LISAKS jääb planeeringualasse Müta alajaam (katastritunnus 79401:006:0049, tootmismaa; pindala 73m<sup>2</sup>) ja osa kohalikust maanteest

*Lähteülesande kehtivusaeg* 18 kuud

*Andmed planeeringust huvitatud isiku kohta:*

Marike Adamka (46208212717), elukoht: Vahi küla, Tartu vald

#### 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

*Arvestatavad dokumendid:*

- Maa-allika ja Mölla maaüksuste detailplaneering (algatatud 31.08.2005 korraldusega nr393, kehtestatud 22.03.2006.a. otsusega nr 41);

- Tartu valla Vahi küla Pärnaõie maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 27.10.2004.a. otsusega nr 417);
  - T-39 Tartu-Jõgeva-Aravete mnt katte taastusremont km 0.00-5.13 ja 6.43-19.50  
Projekt 349/05-PL (2005);
  - Tartu valla ehitusmäärus;
  - Tartu valla arengukava;
  - Tartu valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava 2005-2017;
  - Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed*
  - Tartu maakonnaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*
  - Tartumaa maakonnaplaneering
- Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

## 5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

*Geodeetilise alusplaanina* kasutatakse Madli, Õunaaia, Tiigiääre ja Aleksandri katastriüksuste geolust M : 1: 500, koostatud 04.05.2006.a. Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr.462 MA 14.12.2004.a.) poolt, töö nr. KE-5820, kus koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

## PLANEERINGU LAHENDUS

### 5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas Vahi külas ca 1,0 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. Nimetatud tugimaantee ning planeeringualast ca 0,9 km kaugusele kagusuunas jääv T 3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee on põhilised ühendused 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.

Juurdepääs planeeringualale on senini toimunud ala idaosas kulgevast ja planeeringualale suunduvat 8 meetri laiselt 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 üksikelamud. 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.

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

Moodustatavad krundid planeeringuala keskmes asuva veesilmaga olemasoleva tiigi näol 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, kohustuslik ehitusjoon) tagab korraliku uuselamurajooni rajamise.

## 5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal

Planeeritava ala pindala on ca 1,3 ha, hõlmates enda alla lisaks väikeelamumaa sihtotstarbega Õunaaia, Tiigiääre ja Aleksandri maaüksustele; eluasemekohtade maa sihtotstarbega Madli maaüksusele ka Müta alajaama tootmise sihtotstarbega katastriüksuse ning kohaliku maantee. Planeeringuala maapind jääb kõrgusvahemikku 37.81 - 43.38 m

Naabruses paiknevad järgmised kinnistud:

- idas Pargi katastriüksus (79401:006:0521), pind 0,5207 m<sup>2</sup>, väikeelamumaa,
- põhjas Müta katastriüksus (79401:006:0425), pind 60.38 ha, maatulundusmaa
- läänes Müta Pähklisalu katastriüksus (79401:006:0425), pind 5539 m<sup>2</sup>, elamumaa

Lõunast piirneb planeeringuala kohaliku 8-meetrise maanteega, osa kohalikust maanteest ulatub ka idapiiri.

Seoses Müta alajaama paiknemisega planeeringualal läbivad planeeringuala 15 Kv keskpinge-õhuliin ja 0,4 kV madalpingeõhuliinid.

Olemasolevatest tehnovõrkudest tingitud kitsendused:

- elektri keskpinge õhuliini kaitsevöönd – (määrus *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus*)-10m mõlemal pool liini telge
- elektri madalpinge õhuliini kaitsevöönd – (määrus *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus*)-2m mõlemal pool liini telge
- elektri madalpingekaabli kaitsevöönd – (määrus *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus*)-1m mõlemal pool liini telge

Olemasolev situatsioon on kirjeldatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 2).

## 5.3. Planeeritava maa- ala kruntideks jaotamine

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevate maaüksuste baasil seoses piiride muutmise ja uute väikeelamumaa sihtotstarbega kruntide moodustamine.

Ala kruntideks jaotamisest annab ülevaate põhijoonis (joonis 4) ning tabelid 1.1 ja 1.2.

Olemasolevate kinnistute -Madli, Õunaaia, Tiigiääre ja Aleksandri kinnistu- baasil moodustatakse planeeringualal

- 5 eraldiseisvat väikeelamumaa sihtotstarbega (EE) krunti,
- 2 tootmismaa sihtotstarbega (T) krunti,
- 1 transpordimaa sihtotstarbega (L) krunt.

Seoses vajadusega kohaliku tee teemaad suurendada moodustatakse ka Müta alajaama katastriüksusest omaette üksused –POS 9 ja POS 10.

### Tabel 1. Maakasutuse bilanss

**Tabel 1.1. Planeeringu eelne**

KRUNDI AADRESS	PINDALA	MAAKASUTUS
ÕUNAAIA	7557 m <sup>2</sup>	EE 100 %
MADLI	626 m <sup>2</sup>	E 100 %
TIIGIÄÄRE	394 m <sup>2</sup>	EE 100 %
ALEKSANDRI	2857 m <sup>2</sup>	EE 100 %
*MÜTA ALAJAAMA	73 m <sup>2</sup>	T 100%

**Tabel 1.2. Planeeringu järgne**

KRUNDI AADRESS	PINDALA	sellest				MAAKASUTUS
		Õunapuuai	Aleksandri	Madli	Tiigiääre	
POS 1	405 m <sup>2</sup>	405m <sup>2</sup>	-	-	-	T 100%

POS 2	<b>1380 m<sup>2</sup></b>	1380m <sup>2</sup>	-	-	-	EE 100%
POS 3	<b>3863 m<sup>2</sup></b>	613m <sup>2</sup>	2862m <sup>2</sup>	-	388m <sup>2</sup>	EE 100%
POS 4	<b>1580 m<sup>2</sup></b>	974m <sup>2</sup>	-	606m <sup>2</sup>	-	EE 100%
POS 5	<b>1658 m<sup>2</sup></b>	1651m <sup>2</sup>	1m <sup>2</sup>	-	6m <sup>2</sup>	EE100%
POS 6	<b>1645 m<sup>2</sup></b>	1645m <sup>2</sup>	-	-	-	EE100%
POS 7	<b>141 m<sup>2</sup></b>	141m <sup>2</sup>	-	-	-	T 100%
POS 8	<b>763 m<sup>2</sup></b>	763m <sup>2</sup>	-	-	-	L 100%

**\* Müta alajaama kü**

POS 9	<b>69 m<sup>2</sup></b>	-	-	-	-	T 100%
POS10	5 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	L 100%

EE(0010) – väikeelamumaa; E(001) – elamumaa, L(007) – transpordimaa, T(003)- tootmismaa - sihtotstarbed määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 24.jaan.1995.a. määrusele nr36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine.*

#### 5.4. Kruntide ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga moodustatakse väikeelamumaa-, transpordimaa - ja tootmismaa sihtotstarbega krundid. Kavandatud väikeelamumaa sihtotstarbega kruntidele on määratud ehitustingimused üksikelamute 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 (250 m<sup>2</sup>)
- 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 abihoone	
Pos.1	405	T 100%**	-	-	-	-
Pos.2	1380	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	250	8	5
Pos.3	3863	EE 100%	ol.olev-2 (1 elamu+1 abih)	ol.olev	ol.olev	ol.olev
Pos.4	1580	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	250	8	5
Pos.5	1658	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	250	8	5
Pos.6	1645	EE 100%	2 (1 elamu+1 abih)	250	8	5
Pos.7	141	T 100%**	-	-	-	-
Pos.8	763	L 100%	-	-	-	-
Pos.9	69	T 100%	-	-	-	-
Pos.10	5	L 100%	-	-	-	-

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

\*\*pumpla 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>,
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast – elamu harja kõrgus maksimaalselt 8 m ja abihoonetel 5 m,

- elamu põhimahu 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 hoonestusala, so.alad, mille piires võib rajada krundil ehitusõigusega määratud hooneid. Planeeringujoonisele kantud suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju.

Põhijoonisel on kujutatud ka kohustuslikud katuseharja suunad (üldjuhul paralleelsed teega) ja soovitatavad juurdepääsukohad planeeritavatele kruntidele.

Hoonestusala on seotud krundi piiridega, krundidel aadressiga POS5 ja 6 (olenevalt olemasoleva hoone edasisest ülesehitamisest ka POS4) on ette nähtud **kohustuslik ehitusjoon-20m krundi servast**. Reeglina ühtib ehitusjoon hoonestusala piiriga, mis määrab *nõude, et hoone põhimassi ei püstitataks ettepoole ehitusjoonest (väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud!)*, küll aga on lubatud ehitada hooneid tavalisest ehitusjoonest tahapoole.

Hoonestatud krundil POS3 on hoonestusala piiridega antud väike võimalus hoonete laiendamiseks, hoonestuse põhimahu erilist suurendamist antud krundil pole kavas.

Krundil aadressiga POS4 paikneva keldri alune maa-ala jääb hoonestuse alla. Hoone (keldri) renoveerimise puhul jääb hoonestusala piir praegusele kohale, uue hoone püstitamisel tuleb kõne alla kohustusliku ehitusjoone jälgimine (20m krundi servast).

Määravaks teguriks hoonestusala kauguse juures on krundidel POS4-POS6 keskpinge elektri õhuliini kaitsevöönd (10 m liini teljest), mille alla ehitamine on keelatud.

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

Seni on Aleksandri ja Madli maaüksusi teenindanud vallatee planeeringuala idaküljes, ülejäänud krunte aga lõunapiiris kulgev vallatee. Need teed jäävad ka edaspidi liiklus- ja ligipääsu otstarvet teenima, seoses puurkaevu krundi planeerimisega planeeringuala lääneossa nähakse ette uus 8-meetrise teemaaga transpordimaa krunt. Uus tee võimaldab ligipääsu ka elamukrundile aadressiga POS2

Liiklusintensiivuse tõus piirkonnas tingib perspektiivse teemaariba (+2m) liitmise kohalikule 8-meetrisele vallateele. Nimetatud teeriba on perspektiivne kohaliku tee osa, mis liidetakse vastastikusel kokkuleppel ostu-müügi lepingu alusel vallatee koosseisu.

Teede ristlõiked on esitatud planeeringu põhijoonisel.

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 tolmuva (kruus,asfalt) kate.

Uue tee rajamine, katmine asfaldiga ja tänavavalgustuse paigaldamine on tingimused, mis tagavad tee üleandmise kohalikule omavalitsusele.

### 5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse moodustavad puud vallatee ääres planeeringuala lõunapiiris. Tulevikus vallatee laiendamisega jäävad teeäärsed puud (pihlakad, saared, vahtrad) vallatee koosseisu, uue tee rajamisele ning trasside paigaldamisele ette jäävad puud tuleb aga likvideerida. Allee struktuur tuleb säilitada, oskuslik puuvõra kujundamine, samuti uute puude istutamine tagavad atraktiivse teeäärse kõrghaljastuse. Kõrghaljastuse paiknemise võib lahendada edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomanike soovile iseseisvate haljastusprojektidega.

Planeeringuga ei seata nõuet olemasoleva haljastuse likvideerimiseks, küll aga soovitatakse krundi pindalast haljastada mitte vähem kui 60% .

Olemasolev tiik planeeringuala keskmises kuulub säilitamisele. Tiigile jääb haljastus- ja heakorrafunktsioon.

Üksikkruuntide haljastamisel tuleb eelkõige jälgida tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid (keelatud on kõrghaljastus keskpinge elektriõhuliini kaitsetsoonis!).

Madalhaljastusena on soovitatav kasutada hekki nii kruntide piiretena kui ka uue rajatava tee ääristusena. Krundipiiretena on võimalus kasutada ka statsionaarset piirdeaeda - PVC kattega metallvõrkaeda, mille kõrgus jääb vahemikku 1,2-1,5 meetrit. Piirded tuleb rajada krundi piirile, nad peavad olema avaustega.

Erilist tähelepanu tuleb pöörata piirdeaiale vallatee äärsete kruntide omanikel. Tuleb rajada metall- või tellispostidele kinnitatud puitaed, mis on oskuslikult valmistatud ning jätab tervikliku ning atraktiivse pildi. Tagumiste kruntide piirete rajamiseks pole seatud nii kindlaid nõudeid.

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

Vertikaalplaneerimine on ette nähtud teede osas. Maapinna tõstmine võimaldab tagada sademevee ärajuhtimise.

### **5.8. 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.

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 hooned.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

### **5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

#### **5.9.1. Olemasolev olukord**

Antud hetkel läbivad planeeritavat ala 0,4 kV elektri madalpinge õhuliinid, 15kV keskpinge õhuliin ja madalpinge elektrikaablid.

Tehnovõrkude joonis (joonis 6) on aluseks planeeringuala edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Nimetatud joonisele kantud tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad on kooskõlastatud keskkonnateenistuse poolt ja nende asukohta hilisemate projektidega muuta ei saa.

#### **5.9.2. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse kavandamisel on lähtutud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilistest tingimustest nr 78282.

Antud ala detailplaneeringu objektide elektrivarustus nähakse ette olemasoleva „Müta“ 15/0,4 kV alajaama baasil 0,4kV õhu- ja kaabelliinidega.

Planeeritavate kinnistute elektrivarustuseks nähakse ette 0,4 kV maakaabli trassid 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 asuvad OÜ Jaotusvõrgule kuuluvad 0,4 kV ja 15kV elektriõhuliinid. Õhuliinide asukohta Jaotusvõrk muuta ei soovi. Et elektrivarustuse paigaldamine planeeringualal vastaks nõudele- *elektriliinile peab jääma vaba juurdepääs* -, on vajalik olemasoleva maa-kaabelliini ümbertõstmine kinnistul aadressiga POS3.



Olemasolevate 0,4kV õhuliinide ümbertõstmise ja asendamine maakaabliga on võimalik tingimisel, et asjasthuvitatud kinnistuomanik kannab olemasolevate õhuliinide toitel olevate tarbijate kaabelliini toitele ülevõtmiseks vajalikud kulud. Elektriliinide rajamisega on kavandatud rajada ka õhuliini postidele tänavavalgustus.

### 5.9.3. Veevarustus ning tuletõrjevesi

Vee tarbimise normid on keskkonnaministeerium kinnitanud 28.sept. 1993.a. määrusega nr 24, millest lähtudes on planeeringuala kinnistutele planeeritud 5 elamukrundi (lisaks liituvad Pärnaõie kinnistu jagamisel moodustuvad 2 krundi ) keskmine ööpäevane summaarne veetarve ca 4,2 m<sup>3</sup> ööpäevas( 7 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 1.

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. Uus veetorustik paigaldatakse teemaa alla (erandiks POS3), läbi krundi trassi vedamisel tuleb seada vastav servituut.

Tehnovõrkude joonisel (joonis nr 5) on kujutatud ka perspektiivne veetorustik, lootes rajatavast puurkaevust puhta vee probleemi lahendamist ka naaberkinnistutel.

*Tuletõrjevett* saab hankida naabruses asuva Mölla tee äärde paigaldatavatest veemahutitest, mis jäävad ca 200m raadiusesse planeeringualast.

Nõue on: Mahutis peab vee kogus vastama igal aastaajal igasuguste ilmastikutingimustega tagatava tule-kustutuseks 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 (paiknema tee ääres).

### 5.9.4. Olmereovee ja sademevee kanaliseerimine

Kanaliseeritava reovee hulk on võrdne kasutatava vee hulgaga, s.o.ca 4,2 m<sup>3</sup> ööpäevas (arvestatud on ka Pärnaõie kinnistu jagamisel moodustunud 2 krundiga).

Väikestele kinnistutele, mille pindala jääb vahemikku 2000-2500 m<sup>2</sup> vahemikku, ei saa keskkonnakaitse aspekte arvestades rajada omapuhasteid. Ajutiste lahendustena on lubatud kogumiskaevud. Kaugemat perspektiivi silmas pidades nähakse ette alad kanalisatsioonitorustiku rajamiseks ning pumpla (eraldi kinnistu) reovee kulgemise hõlbustamiseks ühiskanalisatsiooni. Arvestades reovee kogust (kuni 10 m<sup>3</sup>) on pumpla kaitsetsoon 10m.

Reoveekanalisatsioon kruntidelt planeeritakse isevoolsena, planeeritud pumplast suundub reovesi survekanalisatsiooni torustiku läbi idasuunas, ühinedes Tartu-Jõgeva-Aravete maantee äärde paigaldatava ühise survekanalisatsiooni torustikuga.

*Planeeringuala kinnistute omanikel on kohustus liituda väljaehitatud ühiskanalisatsiooni- ja veevarustusvõrguga.*

Planeeringualale sademeveesüsteeme kavandatud pole. Sademevesi on ette nähtud immutada krundisisiselt. 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 kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

**Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel**

Trass	Planeeringueelne (jm)	Planeeringujärgne planeeringualal (jm)
Madalpingekaabel	25	160
Madalpingeõhuliinid	200	50
Keskpingeõhuliinid	110	110
isevoolne kanalisatsioonitoru	-	170
survekanalisatsioonitoru	-	140 + 155(liitumine põhitrassiga)
veetoru	-	260

### 5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Jäätmekäitlus

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

Keskkonnakaitse abinõud on planeeritaval alal järgmised:

- kaanetatud konteineri(te) paigaldamine eraldi igale krundile olmejäätmete kogumiseks
- 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. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks. Vajadus puudub.

### 5.12. Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Vajadus puudub

### 5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

- lubatud korruselisus-elamutel kuni 2, abihoonetel 1;
- vundamendi sokli kõrgus planeerida hoonetele maapinnast 30-50 cm;
- kahepoolne katusekalle lubatud elamul vahemikus 30-45°, abihoonel lubatud ka 20-25°;
- harjajoone suund elamul on paralleelne vallateega, abihoonel pole piiratud;

- katuse tüüp- viilkatus või kelpkatus;
- katusekatte materjal -plekk või soomusrubberoid (oleneb hoone projektist)
- Välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada kivi, puitu ja krohvi ning nende kombinatsioone, mis sobiks hästi kokku ümbritseva keskkonnaga;

Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder, värvkatteta plekk jmt) kasutamine, samuti palkmaja ehitamine

#### 5.14. Servituutide vajaduse määramine

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

**Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus.**

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik
POS. 4	isiklik kasutusõigus	veetoru – veetoru valdaja
	isiklik kasutusõigus	kanalisatsioonitoru– kanalisatsioonitoru valdaja
	isiklik kasutusõigus	keskpinge elektriõhuliin – elektriliini valdaja
	isiklik kasutusõigus	madalpinge elektrikaabel – elektrikaabli valdaja
POS. 5	isiklik kasutusõigus	madalpinge elektrikaabel – elektrikaabli valdaja
	isiklik kasutusõigus	keskpinge elektriõhuliin – elektriliini valdaja
POS. 6	isiklik kasutusõigus	keskpinge elektriõhuliin – elektriliini valdaja
	isiklik kasutusõigus	madalpinge elektrikaabel – elektrikaabli valdaja

#### 5.15. Riigikaitselise otstarbega maa-alade määramine.

Vajadus puudub

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

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

#### 5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus. Vajadus puudub

#### 5.18. 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.

#### 5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdajate poolt.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Tartu vallavalitsuse vastava ala spetsialistiga, ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st. registreeritud majandustegevuse registris).

Kasutuslubasid hoonetele ei väljastata enne, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja –rajatised.

Tartu-Jõgeva mnt.äärde perspektiivse ühiskanalisatsiooni võrgu väljaehitamisel on krundiomanikel kohustus võrguga liituda.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega ning koostöös naaberkruntide omanike ja valdajatega. Elektriliini kaitsetsoonis võib ehitada pärast liini ümbertõstmist (vajalik kokkulepe Jaotusvõrguga).

Uue tee rajamine, katmine asfaldiga ja tänavavalgustuse paigaldamine on tingimused, mis tagavad tee üleandmise kohalikule omavalitsusele.

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

**ADRESSIDE ETTEPANEK  
PLANEERINGUALA KRUNTIDELE**

Ettepanek on nimetada MADLI, ÕUNAPUUAIA, TIIGIÄÄRE ja ALEKSANDRI **maaüksuste**

**ning lähiala** detailplaneeringu alusel moodustunud uued krundid järgnevalt:

POS 1	Müta puurkaevu
POS 2	Müta tee 12
POS 3	Müta tee 4
POS 4	Müta tee 6
POS 5	Müta tee 8
POS 6	Müta tee 10
POS 7	Müta pumpla
POS 8	Müta tee I
POS 9	Müta alajaama
POS 10	Müta tee II