



TARTU MAAKORRALDUSE OÜ

TÖÖ NR: **DP - 080**
PLANEERINGU TAOTLUSE ESITAJA: **TRIIN VAHIMETS**

LAEVA VALD
LAEVA KÜLA
ADO KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

JUHATAJA

KALJU KAASIK

GRUPIJUHT

PRIIT LUTS

TÖÖTÄITJA

VIIVE JÄÄGER

TARTU **2007**

Betooni 9
51014
TARTU

Tel: 7422 471
Fax: 7422 606
E-mail: tartumkoy@datanet.ee

SISUKORD

1.	SELETUSKIRI , SISSEJUHATUS	3
1.	DP KOOSTAMISE ALUS, KOOSTAJA ANDMED, LÄHTEÜLESANDE KEHTIVUSAEG	3
2.	PLANEERINGU EESMÄRK, ANDMED PLANEERINGUALAL OLEVA KRUNDI KOHTA	3
3.	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
4.	OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID	3
5.	SELETUSKIRI, PLANEERINGU LAHENDUS	4
5.1.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS PLANEERITAVAL ALAL. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSSED SEOSSED	4
5.2.	PLANEERITAVA MAA-ALA MAAKASUTUS JA HOONESTUSALAD	4
5.3.	KRUNDI EHITUSÕIGUS,	5
5.4.	LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	6
5.5.	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.VERTIKAALPLANEERIMINE	6
5.6.	EHITISTEVAHELISED KUJAD	6
5.7.	TEHNOVÕRGUD	7
5.7.1.	ÜLDOSA	7
5.7.2.	OLEMASOLEV OLUKORD	7
5.7.3.	ELEKTRIVARUSTUS. VÄLISVALGUSTUS	7
5.7.4.	VEEVARUSTUS NING TULETÕRJEVESI	7
5.7.5.	OLMEREOVEE JA SADEMEVEE KANALISEERIMINE	8
5.7.6.	SIDEVARUSTUS	8
5.7.7.	SOOJAVARUSTUS	8
5.7.8.	TEHNOVÕRKUDE RAJAMISE VAJADUSE KOONDTABEL	9
5.8.	ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	9
5.9.	SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	9
5.10.	KESKKONNATINGIMUSED PLAN-GA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS JÄÄTMEMAJANDUS	9
5.11.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	10
5.12.	MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS	10
5.13.	PLANEERINGU REALISEERIMISE TINGIMUSED	10
6.	JOONISED	11
6.1.	SITUATSIOONISKEEM (JOONIS 1)	12
6.2.	OLEMASOLEV OLUKORD (JOONIS 2)	13
6.3.	PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA (JOONIS 3)	14
6.4.	KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSSED SEOSSED (JOONIS 4)	15
6.5.	ILLUSTRATIIVJOONIS (JOONIS 5)	16
7.	KOOSKÕLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL	17
7.1.	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	18
7.2.	KOOSKÕLASTUSED	19
8.	LISAD	20
8.1.	LAEVA VALLAVOLIKOGU OTSUS NR 1 10 25.09.2007 ADO KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE JA LÄHTEÜLESANDE KINNITAMISE KOHTA	21
8.2.	ADO KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE	22
8.3.	ADO MAAÜKSUSE PLAAN	25
8.4.	VÄLJAVÕTE AJALEHEST <i>POSTIMEES</i> : TEADE DP ALGATAMISE KOHTA	26
8.5.	TARTU MAAVALITSUSE KIRI 08.10. 2007 NR 9-2/2262 KOOSKÕLASTUSTE MÄÄRAMISE KOHTA DETAILPLANEERINGULE	27
8.6.	OÜ JAOTUSVÕRGU TARTU REGIOONI. TEHNILISED TINGIMUSED NR. 130075	28
8.7.	TARTUMAA KESKK.TEENISTUSE KIRI 08.02.2008 NR 41-1 1-1/72921 -2	29
8.8.	MAA-AMETI KIRI NR 6.2-3/1844 27.02.2008 DP KOOSKÕLAST. KOHTA	30
8.9.	LAEVA VALLAVOLIKOGU OTSUS NR 129 29.04.2008 ADO KINNISTU JA LÄHIALA DP VASTUVÕTMISE JA AVALIKU VÄLJAPANEKU KORRALDAMISE KOHTA	31
8.10.	LAEVA VALLAVALITSUSE KORRALDUS NR 57 07.05.2008 ADO KINNISTU JA LÄHIALA DP VASTUVÕTMISE JA AVALIKU VÄLJAPANEKU KORRALDAMISE	32
8.10.	VÄLJAVÕTE AJAL. <i>POSTIMEES</i> : TEADE DP VASTUVÕTMISE KOHTA, 16.05.08	33
8.11.	TARTU MAAVALITSUSE KIRI 30.06. 2008 NR 2.1-6/1317 JÄRELEVALVE TEOSTAMISE KOHTA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLE	34
8.12.	LAEVA VALLAVOLIKOGU OTSUS NR 129 29.04.2007 DP KEHTESTAMISE KOHTA	35
8.13.	VÄLJAVÕTE AJAL. <i>POSTIMEES</i> : TEADE DP KEHTESTAMISE KOHTA, 06.10.2008	36

1. SELETUSKIRI, SISSEJUHATUS

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS, KOOSTAJA ANDMED, LÄHTEÜLESANDE KEHTIVUSAEG

- ADO kinnistu omaniku Triin Vahimetsa poolt esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Laeva vallavolikogule
- Laeva vallavolikogu 25.09.2007 otsus nr 110 ADO kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta

Koostaja andmed

Koostaja: Tartu Maakorralduse OÜ
Aadress: Betooni 9, 51014 Tartu
Telefon: 7 422 471
E-mail: tartumkoy@datanet.ee

Lähteülesanne kehtib 3 (kolm)aastat selle kehtestamisest.

2. PLANEERINGU EESMÄRK, ANDMED PLANEERINGUALAL OLEVA KRUNDI KOHTA

Detailplaneeringu eesmärgiks on

- katastriüksuse sihtotstarbe muutmine;
- ratsamaneezi ehitamine;
- puurkaevu rajamine.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi-ADO kinnistu (katastritunnus 38301:002:0150);
- maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa;
- pindala – 0,8 ha.

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

Kuna varem vastu võetud üldplaneering Laeva vallal puudub (vastavalt Laeva Vallavolikogu otsusele nr 60 17.10.2006 on koostamisel üldplaneering), pole antud detailplaneeringu koostamisel arvestamisele kuuluvat planeeringut. Samuti puudub Laeva vallas ehitusmäärus, ehitustööde korraldamiseks on kehtestatud omavalitsuse funktsioonid, mis on fikseeritud Laeva valla heakorra ja kaevetööde eeskirjas.

4. OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID

Topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 08.11.2007.a Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr.462 MA 14.12.2004.a.) poolt, töö nr. KE-6212, kus koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

5. SELETUSKIRI, PLANEERINGU LAHENDUS

5.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS PLANEERITAVAL ALAL. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED.

Planeeringuala asub Laeva vallas Laeva külas ca 2,2 km kaugusel Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteest, ca 0,7 km kaugusel Rootsi-Laeva-Siniküla maanteest ja ca 1,6 km kaugusel Laeva jõest. Laeva vallamaja jääb kinnistust ca 1,6 km kaugusele kirde suunas.

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

Planeeritav ala piirneb:

- kirdest Märdi (38301:002:0550, maatulundusmaa) kinnistuga;
- lõunast Ado 1 (38301:002:0456, maatulundusmaa), Mäeotsa (380301:002:0462, maatulundusmaa), Rommi (38301:002:0213, elamumaa) ja Mällomäe tee 3 (38301:002:0212, transpordimaa) kinnistuga;
- idast Kruusamäe (38301:002:0211, sihtotstarbeta maa) kinnistuga;
- lääne-ja põhjaküljes ümbritseb kinnistut reformimata riigimaa.

Planeeringuala jääb kõrgusvahemikku 40.18 – 46.70 (kõrgused mõõdetud balti süsteemis), kuna tegemist on endise kaevanduse piirkonnaga, on maapind küllalt tugeva langusega, maapind langeb planeeringuala keskosast nii ida kui lääne suunas.

Tehnovõrkudest läbib planeeritavat ala 0.4 kV madalpinge õhuliin.

KITSENDUSTENA asuvad kinnistul:

- ELEKTRIPAIGALDISTE KAITSEVÖÖND -vastavalt määrusele *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* -0,4 kV õhuliinil 2m mõlemal pool liini telge ja 0,4kV maakaabelliinil 1m mõlemal pool liini telge.
- VEETORUSTIKU KAITSEVÖÖND - tulenevalt otstarbest, asukohast, paigaldussügavusest ja läbimõõdust alates 2m mõlemal pool trassi telge (määrus *Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*).

Planeeringuala KONTAKTVÖÖNDIS asuvad valdavalt Laeva küla maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, kuna tegemist on hajaasustuspkiirkonnaga.

Olemasolevad hooned planeeritava ala lähisümbruses on 1-2 korruselised kahepoolse katusekaldega, ehitusjoon ei ole selgelt välja kujunenud.

5.2. PLANEERITAVA MAA- ALA MAAKASUTUS JA HOONESTUSALAD.

Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa (M 011).

Enamus kinnistu põhjaosast on hoonestamata heinamaa

TABEL 1. MAAKASUTUSE BILANSS

KRUNDI AADRESS		PINDALA M ²		MAAKASUTUS	
pl.eelne	pl.järgne	pl.eelne*	pl.järgne**	pl.eelne	pl.järgne
ADO	ADO	0,80 ha	7860 m ²	M	Ä/E

M - maatulundusmaa, E – elamumaa, Ä - ärimaa

(vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 24.jaan. 1995.a. määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine*).

*pindala kinnistusameti andmete põhjal; **pindala mõõdistuse järgi

Planeeritav kinnistu on vähesel määral HOONESTATUD. Lisaks ühekorruselisele elamule üldpinnaga 63 m² paiknevad õuealal 2 kõrvalhoonet, mis vajavad renoveerimist. Tulevikus kavandatakse nendest lõunapoolsesse otsa ehitada garaaž, põhjapoolsesse puukuur. Elamust põhjapoolse jääb 270m² pinnaga tall.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3) on määratud **HOONESTUSALA**, samuti toodud välja selle seotus krundi piiridega. Joonisel kujutatud hoonestusala on suurem, andes võimaluse valida mingil määral hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata. Välja pole toodud eraldi ka ehitusjoont, kuid 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.

5.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Kuna planeeringu eesmärgiks seoses hobusekasvanduse arendamisega on katastriüksuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaa sihtotstarbest äri- ja elamumaaks, tuleb määrata krundi ehitusõigus.

Krundi EHITUSÕIGUSEGA (tabel 2) on määratud:

- 1) krundi pindala;
- 2) lubatud ehitiste arv krundil;
- 3) lubatud suurim ehitusalune pind;
- 4) ehitiste lubatud suurim kõrgus;
- 5) hoone korruselisus

TABEL 2. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Krundi aadress/pind	ADO /7860 m ²
lubatud ehitiste arv krundil	kuni 8
lubatud suurim ehitusalune pind (kuni 40% üldpindalast)	3100 m ²
ehitiste lubatud suurim kõrgus	8 m
hoone korruselisus	kuni 1,5 (1 korrus+katusekorrus)

Kavandatavate EHITISTE KASUTAMISE SIHTOTSTARBE määramise aluseks on majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.nov.2002 määruse nr10 Ehitiste kasutamise sihtotstarvete loetelu. Kavandatavate ehitiste otstarve on välja toodud tabelis 3:

TABEL 3. KAVANDATAVATE EHITISTE OTSTARVE

KOOD	LUBATUD EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
12710	PÕLLUMAJANDUSHOONED
12711	loomakasvatushoone -TALL
12719	muu põllumajandushoone
12740	ERIHOONED
12744	majapidamisabihoone (kuur jm)
21000	TRANSPORDIRAJATISED
21126	tänavad ja teed -PARKLA
22000	TORUJUHTMED, ELEKTRILIINID
24000	MUUD TSIVIILRAJATISED
24110/24119	staadionid jm spordiväljakud -Muu spordirajatis -MANEEZ/24119
24210	ERIRAJATISED
24217	SÕNNIKUHOIDLA RAJATIS
24220/24224	Laomajandusrajatised -KORESÖÖDAHOIDLA/24224)

5.4. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.

Juurdepäas planeeringualale toimub Rootsi-Laeva-Siniküla maanteelt nr 22107 mahasõiduna eraomandis olevale Mällomäe teele.

Lisaks läbib Ado kinnistut 2 kohaliku tähtsusega teed, millest üks teenindab planeeritavat kinnistut, teine (lõunapoolne) aga võimaldab naaberkinnistult väljapääsu vallateele.

Detailplaneeringuga kavandatakse kohaliku kinnistusisese tee likvideerimist ning alale maneeži rajamist, lõunaküljes olev tee jääb edaspidigi täitma oma jurdepääsufunktsiooni.

PARKIMISKORRALDUS

Seoses maneeži rajamisega ning hobusekasvanduse edendamiseks tekib vajadus korraldada parkimisplatsi järele. Sobivaks asukohaks on ala sissesõidutee ääres, kus ka praegu pargitakse põllumajandustehnikat. Nimetatud asukohas on tagatud nähtavus parkla ja sõidu sihtkoha vahel, samuti eraldatud küllastajate parkimine elamualast.

Parkla katend lahendada selliselt, et parkla alalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele (soovitav kruuskate).

5.5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED . VERTIKAALPLANEERIMINE HALJASTUS.

Krundil haljastus praktiliselt puudub. Kohustuslikku kõrghaljastuse rajamist planeeringuga ette ei nähta. Planeeringujoonisele kantud haljastuse lahendus õueala piiramiseks on soovituslik, krunt haljastatakse ja heakorrastatakse vastavalt omaniku soovile planeeringule järgneva projekteerimis- ja ehitustegevuse käigus.

Kindlasti tuleb haljastuse rajamisel jälgida tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid.

HEAKORRA seisukohast on tähtsal kohal peale haljastuse *õue piire*.

Krundipiirdena on võimalus kasutada statsionaarset piirdeaeda - PVC kattega metallvõrkaeda, õuepiirdena aga lisaks võrkaiale hekiga piiratud võrk- või lattaeda, soovitatavalt ažuurset. Piire peaks hoone arhitektuuriga kokku sobima

Olemasolevad võrkaiad tuleb ümber tõsta kohtades, kus nad jäävad ette rajatavale hoonestusele ning tehnovõrkudele, samuti ühtiks krundi piiridega. *Nõue on, et piirdeid rajatakse krundi piirile.*

Ka tuleb sissesõidutee äärde leida sobilik koht *konteineri* jaoks, mis on eelkõige mõeldud olmeprügi jaoks. Jäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte.

VERTIKAALPLANEERIMINE lahendada täpsemalt edaspidi koostatavate projektide raames. Kuna planeeritav puurkaev paikneb madalamal planeeritavast maneežist, tuleks puurkaevu projektiga näha ette meetmed võimaliku reostusohu ärahoidmiseks (näiteks puurkaevu suudme tõstmine puurkaevu ümbruse vertikaalplaneerimisega).

Mahulisi maapinna tõstmise ega langetamise detailplaneeringus ette ei nähta.

5.6. E HITISTEVAHELISED KUJAD

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr 315 „*Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*“ (muudetud Eesti Vabariigi Valitsuse 20.septembri 2007 määrusega nr 215).

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele hoonetele eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega, mille arvestamisel on tähtis hoone kuulumine tulepüsivusklassi, kas TP1, TP2 või TP3. Vastavalt tulepüsivusklassile on määratud kujad nii kinnistu piiri kui krundisisese hoonete paiknemise suhtes. Nii on TP1 klassi kuuluvate hoonete tuleohutuskuja 3 meetrit, tulepüsivusklassi TP2 kuuluvate hoonete tuleohutuskuja aga vähemalt 10 m.

Ka tuleb ehitise või selle osa tuleohutuse määramisel arvestada ehitise kasutamise sihtotstarvet, korruste arvu ja pindala, ehitise kõrgust, kasutajate arvu jt tegureid.

Eespool nimetatud seaduse järgi on hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks TP3 puhul 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.

Antud planeeringu lahenduses on kavandatud rajada hooned üksteise kõrvale, seinad või nurgad vastastikku. Sellisel juhul peavad lähestikku asetsevad välisseinte osad ning muud tarindid ettenähtud kujamõõdu ulatuses rahuldama tulemüüri nõudeid.

Lisaks on soovitatav paigaldada hoonetesse normidele vastav valve- ja tulekahjusignalisatsioon. Antud detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3 – tuldkartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

5.7. TEHNOVÕRGUD

5.7.1. ÜLDOSA

Põhijoonis koos tehnovõrkudega (joonis 3) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

5.7.2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala lõunaosa läbib 0,4 Kv elektriõhuliin oma kaitsevööndiga ning ühisveevärgi veetoru, mis läbib naabruses paiknevat reformimata riigimaa kinnistut (täpsemalt kaitsevöönditest pt.5.1)

5.7.3. ELEKTRIVARUSTUS.VÄLISVALGUSTUS

ELEKTRIVARUSTUSE kavandamisel on lähtutud OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni tehnilistest tingimustest nr 130075.

Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistul on olemasolev võrguühendus 3x25A. kliendil ID 887494 Triin Vahimets. Kinnistul asuvad Eesti Energia AS-le kuuluvad 0,4 kV õhuliinid, mille ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda. Vajadusel on liinitrasside muutmine võimalik, see toimub kliendi tellimisel ja kulul.

Elektritoide liitumispunktist toimub maakaabliga. Oma vajadustele vastava liini uute hoonete liitumiseks olemasoleva võrguühendusega projekteerib ja ehitab Tarbija.

Koos elektriprojektiga antakse lahendus **VÄLISVALGUSTUSE** kohta. Valgustus peab olema selline, et see tagaks parkimisplatsi ning loomapidamishoonete ja -rajatistega hõivatud alade ning õueala valgustatuse, samas ei pimestaks teedel liiklejaid. Välisvalgustite omavaheline kaugus sõltub tänava valgustusklassist ja valgustite võimsusest.

5.7.4. VEEVARUSTUS NING TULETÕRJEVESI

VEEVARUSTUS on seni tagatud Laeva küla ühtsest veevarustussüsteemist, mis saab alguse 1983.a. rajatud Mällo pumplast (asub Ado kinnistust ca 300 m kaugusel).

Kuna pumpla on praktiliselt tehniliselt amortiseerunud, torustik vajab väljavahetamist, pumbamaja renoveerimist, samuti puudub trassil ringsüsteem ja remonttööde teostamine on komplitseeritud, on kogu piirkonna veega varustamine avariide ajal praktiliselt võimatu. Ka pole vee kvaliteedinäitajad kõige paremad- vesi sisaldab suurel määral rauda ja floriidi.

Arvestades tekkinud olukorda, samuti kavandades suurema arvu hobuste muretsemist, millega kaasneb suurem veevajadus, on otstarbekohane rajada oma kinnistu tarbeks oma puurkaev. Puurkaev on kavas rajada kinnistu kirdenurka.

Puurkaevu projekteerimiseks tuleb taotleda tingimused kohalikust omavalitsusest. Järgnevalt tuleb Tartumaa Keskkonnateenistusele esitada taotlus puurkaevu projekteerimiseks. Puurkaevu tellimisel on vajalik teada reaalset vajalikku veekogust, kusjuures tuleb arvestada veekogus m³/ööpäevas ja suurema veetarbimise puhul ka lisaks m³/tunnis. Kui veevõtt kaevust ületab 5 m³ piiri ööpäevas, tuleb keskkonnateenistusest taotleda vee erikasutusluba.

Ühe kinnisasja vajaduseks rajatavale põhjaveehaardele (puurkaevule) sanitaarkaitseala ei moodustata (alus: *veeseadus §28 lg 3*). Sellise veevõtukoha hooldusnõuded on sätestatud

keskkonnaministri 16.12.1996.a. määrusega „*Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine*“.

Eelpool nimetatud määrusest tulenevalt tuleb täita nõudeid, mis seisnevad:

- Kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, prügikastid, õlimahutid jne) suhtes põhjaveevoolu suunas ülesvoolu ja neist võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m);
- Puurkaevu suudme manteltoru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale ja olema suletud;
- Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik.

Puurkaevu realiseerimisel saab likvideerida olemasolev veeühendus ja rajada oma kinnistule vajalik veetrass oma puurkaevust.

TULETÕRJEVESI

Seoses raskustega veevarustusüsteemides Laeva külas puuduvad ka tule tõrje hüdrandid. Enamjaolt saadakse kustutustöödeks vajalik vesi Laeva jõest, mis jääb teed mööda sõites Ado kinnistust ca 1,6 km kaugusele. Detailplaneeringu realiseerimise algjärgus tulebki arvestada veevõtuga nimetatud veekogust. Tulevikus peab vastavalt kehtivatele nõuetele paigaldama kinnistule veemahuti(d), kus vee kogus peab vastama igal aastaajal igasuguste ilmastikutingimustega tagatava tule kustutuseks vajaliku arvutusvooluhulgaga - välistule tõrjeks 10 l/s, mahuti suurus 72 m³). Reaalne asukoht tule tõrjevee mahutitele on rajatava puurkaevu läheduses (paiknemine tee ääres tagab vajadusel juurdepääsu ka lähikinnistute omanikele).

5.7.5. OLMEREOVEE JA SADEMEVEE KANALISEERIMINE

Laeva külas on üks kanalisatsioonisüsteem ja reoveepuhasti, osa külast ei oma üldse ühis-kanalisatsiooni. Nimetatud olukorras on ka Ado kinnistu. Siin kogutakse reovesi oma krundil asuvasse kogumiskaevudesse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Paiknemine krundi lõunapoolses osas teele küllalt lähedal tagab hooldustehnikale kaevude tühjendamiseks aastaringse juurdepääsu. Ka tulevikus (ühisvõrgu puudumisel) jääb senine reovee kanaliseerimine kogumiskaevude näol kehtima, sest imbväljaku ja oma reoveepuhasti rajamiseks jääb kinnistul puudu vabast pinnast (nii väljaku kui puhasti rajamiseks on oma nõuded kujade suurusena puurkaevu jt. oluliste elementide suhtes) Uute hoonete ja rajatiste kanalisatsioon seotakse olemasoleva reoveesüsteemiga.

Eraldi SADEMEVEE süsteemi planeeringualale kavandatud pole. Sademevesi imbib maapinda ning moodustab vettandvaid põhjaveekihte. Arvesse võttes hajaasustuse piirkonnas hoonestuse hajusust, ei ole piirkonnas põhjendatud sademevee kanalisatsiooni rajamine.

Lubamatu on vee suunamine naaberkruntidele. Parklate ja sõidutee puhul kasutada sademevee läbilaskvaid materjale (killustik, kruus).

5.7.6. SIDEVARUSTUS

Planeeringuala läheduses puuduvad väljaehitatud sideliinid. Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

5.7.7. SOOJAVARUSTUS

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning minimaalselt keskkonda saastavaid süsteeme.

Lubatud kütteviisid on elektri-, puu-, gaasi- või kombineeritud kütteviisid; lubamatud aga raskeõlidel, kivi- ja pruunsöel baseeruvad väikekatlamajad.

5.7.8. TABEL 4. TEHNOVÕRKUDE RAJAMISE VAJADUSE KOONDTABEL*

Trass	Ligikaudne pikkus planeeritava alal jm
veetoru	90
madalpingekaabel	20

* konkreetne tehno võrkude rajamise vajadus täpsustatakse projekteerimise käigus

5.8. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE

Planeeringuala kruntidele on lubatud ehitada kuni 8 lahushoonet.

Arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga määratud:

- kahepoolne katusekalle lubatud vahemikus 10-25°;
- katuse tüüp- viilkatus;
- katusekatte materjal plekk või eterniit (oleneb hoone projektist);
- lubatud korruselisus kuni 2;
- hoone suurim kõrgus kuni 8 m;

välisviimistlusmaterjalidena lubatud kasutada esinduslikke kauakestvaid ja keskkonda sobivaid ehitusmaterjale (kivi, puit, betoon, klaas ja metall ning nende kombinatsioonid); keelatud välisviimistlusmaterjalid on looduslikke imiteerivad materjalid ning ümarpalkviimistlusega hooned.

Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, planeeritav hoonestusestruktuur loogiline ja keskkonda sobilik.

5.9. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

TABEL 5. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS.

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik
ADO 1, MÄEOTSA kü	tehno võrguservituut (elektriliin)	Eesti Energia
ADO 1, MÄEOTSA kü	teeservituut juurdepääsu tagamiseks	ADO kinnistu
ADO kinnistu	teeservituut juurdepääsu tagamiseks	MÄLLOMÄE TEE 3 kü
ADO kinnistu	teeservituut juurdepääsu tagamiseks	MÄLLOMÄE TEE kü
ADO kinnistu	teeservituut juurdepääsu tagamiseks	SAARE kü

5.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS JÄÄTMEAJANDUS

Teadaolevalt planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ega asu miljööväärtuslikke alasid, samuti pole alal ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Küll aga tuleb erilist rõhku panna kaitsele PÖLLUMAJANDUSLIKEST REOSTUSALLIKATEST PÄRINEVA REOSTUSE EEST.

Suurimad piirangud kehtivatest õigusaktidest seab põllumajandusele *Veeseadus*, kus on rangelt määratletud sõnniku ja virtsa hoidmise nõuded (RT I 2002, 63,3 87).

Nimetatud seadusest jt. normidest lähtuvalt peab arvestama järgmist:

- Kõikidel loomapidamishoonetel, kus peetakse üle 10 loomühiku loomi (1 loomühik=1 lüpsilehm või 1 hobune), peab olema sõnnikuhoidla või sõnniku-ja virtsahoidla;
- Veiste, hobuste jt pidamisel peab sõnnikuhoidla mahutama vähemalt nende kaheksa kuu sõnniku;
- Sõnnikuhoidla peab olema veetihe ning võimaluse korral katusega;
- Sademevesi ei tohi valguda sõnnikuhoildlasse, sõnnikustelt aladelt voolav sademevesi tuleb juhtida kogumismahutisse (peab mahutama 6 ööpäeva sademevee hulga);
- sõnnikune sademevesi ei tohi sõnnikuhoildlast välja valguda.

Kuna ADO kinnistu majapidamisel on võimalik oma loomade toodetavat sõnnikut laotada oma põllumaale (põllu kinnistu jääb antud kinnistust läänesuunas), tuleb siin **SÕNNIKU LAOTAMISEL** arvestada nõudega, mis keelab sõnniku laotamise külmunud maale või lumele.

Käesolevas detailplaneeringus on arvestatud kehtestatud nõuetega ning kavandatud sõnnikuhoidla olemasoleva talli kõrvale. Kuna seni on hobuste arv olnud väike (alla 5 looma), on arendaja seni saanud läbi ilma hoidlata, sest sõnniku-allapanu-segune hunnik on jäänud sellistesse mõõtmetesse, et on komposteerunud talli taga ära, kuni on põllule vedamiseks parajaks laagerdunud.

Sõnnikuhoidla asukoha kavandamisel on silmas peetud nii hoone loogilist seost teiste põllumajandushoonetega kui kaugust planeeritava puurkaevu suhtes. Tuleb ju ka siin arvestada nõudega, kus sõnnikuhoidla kaugus puurkaevust kaitsmata põhjaveega alal peab olema vähemalt 50 meetrit ja kaitsitud alal vähemalt 30 meetrit. Kuna planeeritaval alal on põhjavesi halvasti kaitsitud, kavandatakse puurkaevu kauguseks planeeritavast sõnnikuhoidlast üle 60 meetri.

KESKKONNASÄÄSTLIKU JÄÄTMEKÄITLUSE tagamiseks on vajalik kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

5.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi *EVS 809 - 1: 2002* kohaselt käsitletava äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundi puhul on kuritegevuse riskide vähendamiseks reaalne kasutada nn. naabusvalvet. Sotsiaalse kontrolli tagamiseks on soovitatav jätta krundile avatud vaade naaberkruntidelt.

Täiendavad abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- hea nähtavus ja valgustus (aitab vähendada sissemurdmist, vandalismi, vargusi, süütamisi);
- tagumiste juurdepääsude vältimine krundile (selgelt eristatavad juurdepääsud);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid);
- korrashoid (kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine);
- süttimisohtlike kohtade jälgimine.

5.12. MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS.

Krundivaldaja tegevust piiratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

5.13. PLANEERINGU REALISEERIMISE TINGIMUSED:

Puurkaevu projekteerimiseks tuleb taotleda tingimused kohalikust omavalitsusest, vormi- kohane taotlus selleks tuleb esitada keskkonnateenistusele.

Planeeritava alaga seotud infrastruktuuri (parkla, rajatised, tehnovõrgud) ehitab välja krundi valdaja.

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele projektidele.

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

6. JOONISED

6.1. SITUATSIONISKEEM (JONIS 1)

6.2. OLEMASOLEV OLUKORD (JONIS 2)

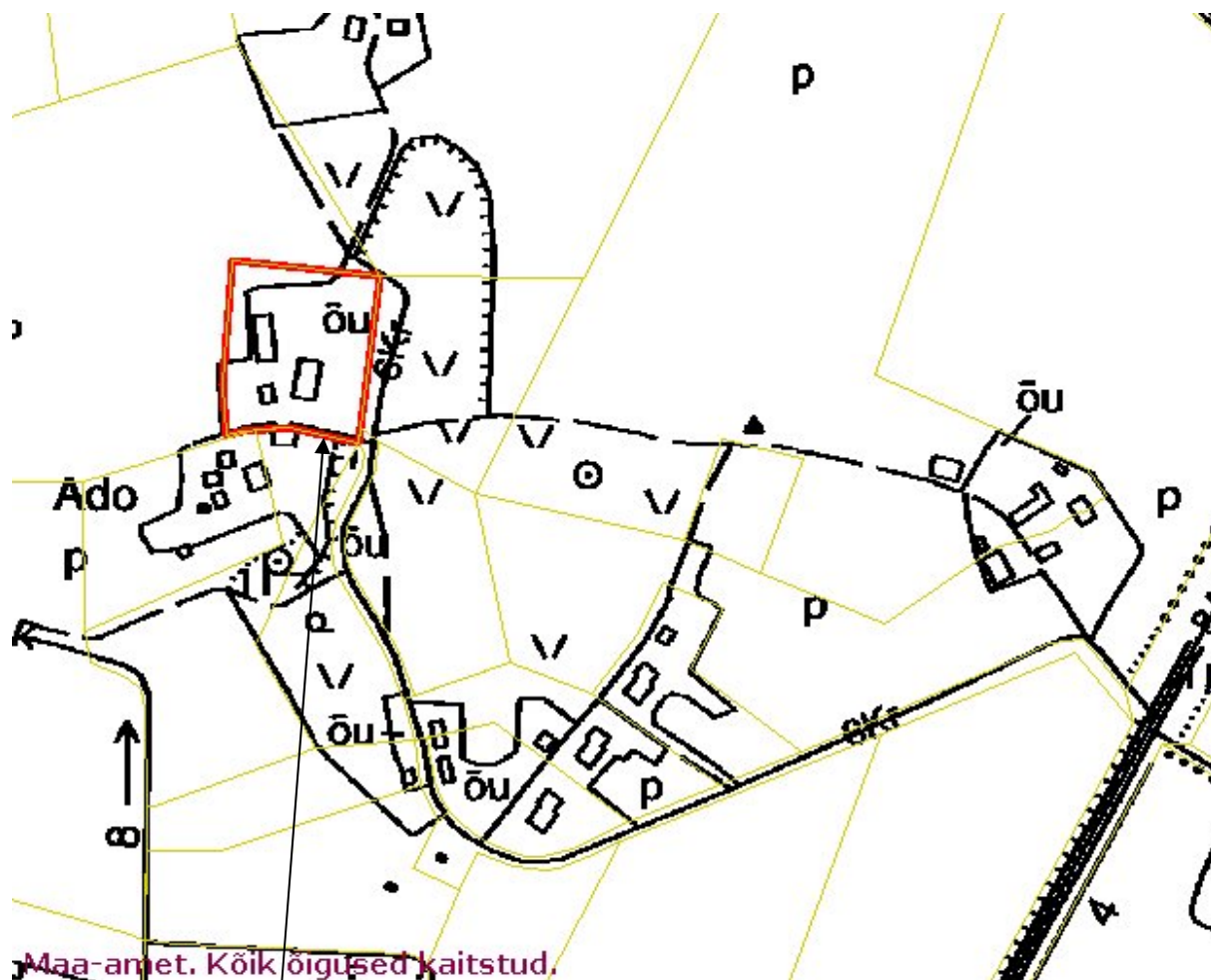
6.3. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA (JONIS 3)

6.4. KONTAKTIVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED SEUSED (JONIS 4)

6.5. ILLUSTRATIIVJONIS (JONIS 5)

JONIS 1.
SITUATSIOONISKEEM

M 1: 10 000



Maa-amet. Kõik õigused kaitstud.

PLANEERINGUALA

- 7. KOOSKÖLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL**
- 7.1. KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÖTE**
- 7.2. KOOSKÖLASTUSED**

7.1. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlast. nr ja kuup.	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Tartumaa Keskkonna-teenistus	kiri nr 41-11-1/ 7292-2 08.02.2008	Juhataja Jalmar Mandel	lisad kiri 08.02.2008	Kooskõlastatud märkustega, mis puudutavad puurkaevu hooldusnõudeid ja reoveekaevude tühjendamist. Puudused kõrvaldatud.
2.	Ado 1 kat.üksus	18.02.2008	Asta Särg	kooskõl-d	Tutvunud, kooskõlastatud
3.	Märdi katastriüksus	18.02.2008	Koidu Kiving	kooskõl-d	Tutvunud, kooskõlastatud
4.	Rommi kat.üksus	18.02.2008	Roman Kuiv	kooskõl-d	Seoses tee eraomandis olemisega ei soovi liiklustihenduse suurenemist oma kinnistul.
5.	Mäeotsa kat.üksus	18.02.2008	Sirje Lillemets	kooskõl-d	Tutvunud, kooskõlastatud
6.	Kruusamäe kü.	18.02.2008	AS PK Oliver Priit Raidvee	kooskõl-d	Seoses tee eraomandis olemisega ei soovi liiklustihenduse suurenemist oma kinnistutel
7.	Mällomäe tee 3 kü	18.02.2008	AS PK Oliver Priit Raidvee		
8.	Maa-amet	kiri nr 6-2-3/1844 27.02.2008	Peadirektori esimene asetäitja peadir.üles-tes Raivo Vallner	lisad kiri 27.02.2008	Kooskõlastatud, vastuväited puuduvad
9.	Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehn. büroo	03.03.2008 nr.7-15/4-15	Juhtvinspektor Peeter Kaitsa	joonis nr 3	Kooskõlastatud, viseeritud seletuskiri
10	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	03.03.2008 nr.1896/2008	võrguarengu projektijuht Alo Ressaar	joonis nr 3	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
11	Mällomäe tee kü.	18.02.2008	Jaak Jõgiste	kooskõl-d	Kooskõlastatud
12	Saare kat.üksus	19.03.2008	Olev Saar	kooskõl-d	Kooskõlastatud

7.2. KOOSKÕLASTUSED

Rommi katastriüksus:	..... /Roman Kuiv/	.....2008.a.
Ado 1 katastriüksus:	..... /Asta Särg/	.....2008.a.
Mäeotsa katastriüksus:	..... /Sirje Lillemets /	.....2008.a.
Märdi katastriüksus:	..... /Koidu Kiving/	.....2008.a.
Kruusamäe katastriüksus:	..... / AS PK Oliver/	.....2008.a.
Mällomäe tee 3 katastriüksus:	..... / AS PK Oliver/	.....2008.a.
Mällomäe tee katastriüksus:	..... / Jaak Jõgiste/	.....2008.a.
Saare katastriüksus:	..... / Olev Saar/	.....2008.a.

8. LISAD