



TARTU MAAKORRALDUSE OÜ

Töö nr: **DP – 0135**

Detailplaneeringu taotleja: **Endel Kull**

TARTU vald
Kõrveküla alevik
Loka (79403:002:0316)
maaüksuse
detailplaneering

Juhatuselige

Priit Luts

Töötäitja

Viive Jääger

TARTU 2013

Betooni 9

Tel: 7422 471

51014

Fax: 7422 606

TARTU

E-mail: info@tartumaakorraldus.ee

Registrikood 10039227

SISUKORD

I	SELETUSKIRI. SISSEJUHATUS	4
1.	Detailplaneeringu koostamise alus	4
2.	Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	4
3.1.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
3.2.	Detailplaneeringu aluskaart	4
II	OLEMASOLEV OLUKORD	5
4.1.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
4.2.	Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	6
4.3.	Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused	6
III	PLANEERINGU LAHENDUS	7
5.1.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
5.2.	Krundi hoonestusala piiritlemine. Krundi ehitusõigus	7
5.3.	Arhitektuurinõuded ehitistele	7
5.4.	Ehitistevahelised kujad	8
5.5.	Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
5.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine	9
5.7.	Tehnovõrgud	10
5.7.1.	Olemasolev olukord	10
5.7.2.	Elektrivarustus, välisvalgustus	10
5.7.3.	Veevarustus ja tuletõrjevesi.	10
5.7.4.	Olmekanaliseerimine. Sademevesi	11
5.7.5.	Sidevarustus	11
5.7.6.	Soojavarustus	11
5.7.7.	Tehnovõrkude rajamise koondtabel	11
5.8.	Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	12
5.9.	Servituutide vajaduse määramine	12
5.10.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
5.11.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	12
5.12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	12
5.13.	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	13
6.	KAARDID JA JOONISED	14
6.1.	Situatsiooniskeem	15
6.2.	Olemasolev olukord	16
6.3.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	17
6.4.	Planeeringu põhijoonis tehnovõrkudega	18
6.4.1.	Elektriga liitumise skeem	19
6.5.	Illustratiivjoonis	20
6.	KOOSKÖLASTUSED Kooskõlastuste kokkuvõte	21
6.1.	Kooskõlastused	21a
7.	LISAD	22
7.1.	Tartu Vallavalitsuse 12.06. 2013 korraldus nr 165 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta. Lähteülesanne	23
7.2.	Loka katastriüksuse plaan	31

- 7.3. Väljavõte ajalehest *Postimees*: teade detailplaneeringu algatamisest, 21.06.2013 32
- 7.5. Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilised tingimused dp nr 211617 33
- 7.6. Tartu Vallavalitsuse 14.08. 2013 korraldus nr 220 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise kohta 34
- 7.7. Väljavõte ajalehest *Postimees*: teade detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise kohta, 28.aug, 2013 35
- 7.8. Tartu Vallavalitsuse 20.09. 2013 korraldus nr 262 detailplaneeringu kehtestamise kohta 36
- 7.9. Väljavõte ajalehest *Postimees*: teade detailplaneeringu kehtestamise kohta, 24.sept.2013 37
- 7.10. Tartu Vallavalitsuse 24.09. 2013 kiri nr 7-1/60-1, 61-1 detailplaneeringu kehtestamisest teavitamise kohta K.Tennosaare`le ja E.Kulli`le 38

I SELETUSKIRI, SISSEJUHATUS

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Loka maaüksuse omanik Endel Kull. Algatamise taotluse (06.06.2013) ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, Planeerimisseaduse §3, §9, §10 lg 1, lg 5,lg 6, lg 7,§12 lg 1 ja Tartu valla ehitusmääruse alusel otsustas Tartu Vallavalitsus 12.06.2013 korraldusega nr 165 algatada detailplaneering Kõrveküla alevikus asuva Loka maaüksuse kohta ja kinnitas detail planeeringu lähteülesande.

2. Planeeringu eesmärk. Andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on kaaluda olemasoleva Loka maaüksuse (kü tunnusega 79403:002:0316) jagamist kaheks elamumaa krundiks ning kruntidele ehitusõiguste määramist (olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ja uute ehitiste projekteerimiseks). Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Tabel 1. Üldandmed

Katastriüksuse nimi	Loka
katastriüksuse aadress	Kõrveküla alevik
katastriüksuse pindala	5894 m ²
katastriüksuse tunnus	79403:002:0316
katastriüksuse sihtotstarve	elamumaa, (001;E)
maaüksuse omanik	Endel Kull

3.1. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- 3.1.1 Tartu valla ehitusmäärus;
- 3.1.2. Tartu valla arengukava;
- 3.1.3. Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005-2017;
- 3.1.4. Tartu valla üldplaneering

3.2. Detailplaneeringu aluskaart

Loka maaüksuse geodeetiline alusplaan M 1: 500; koostatud 27.06.2013.a. Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr 462 MA 09.12.2009) poolt, töö nr KE-7291, kus koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis

II OLEMASOLEV OLUKORD

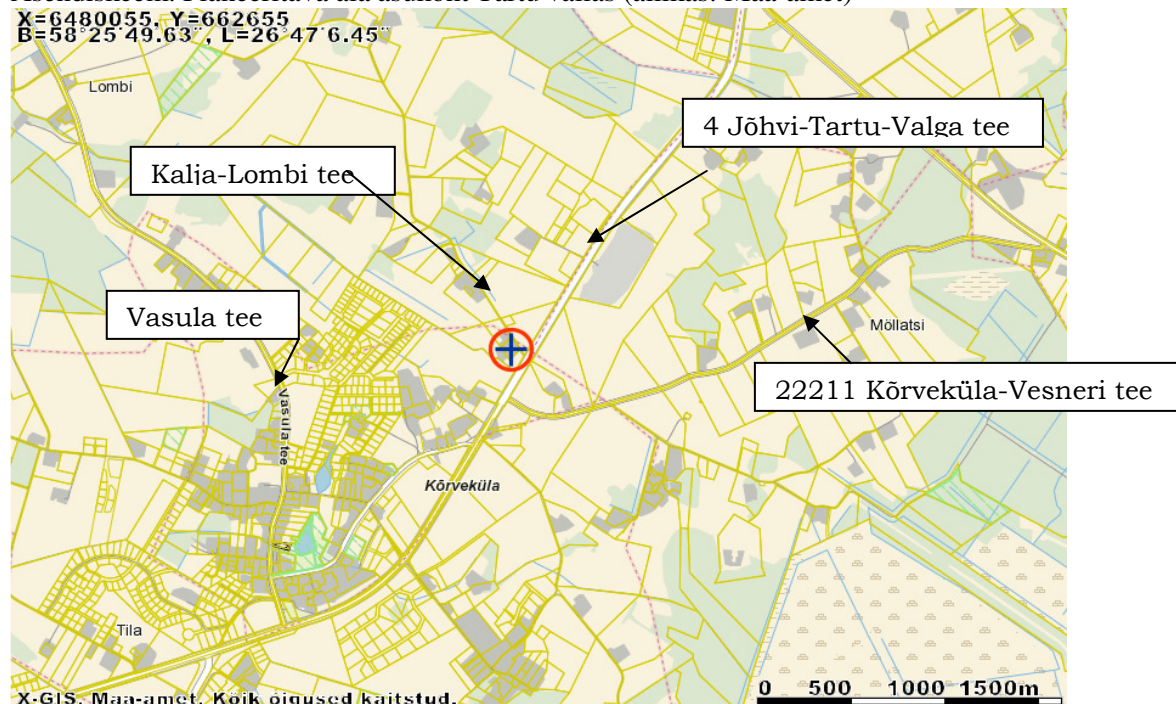
4.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav 5894 m² suurune Loka maaüksus asub Tartu vallas Kõrveküla aleviku äärealal, küla kirdeosas, Lombi küla piir jääb kohaliku kruuskattega Kalja-Lombi tee äärde.

Planeeringuala asub Tartust linnulennul ca 5 km kaugusel, 22211 Kõrveküla Vesneri teeni tuleb liiklusvahendiga edela suunas põhimaanteed mööda liikudes läbida ca 200 meetrit, sama teed Tartu poole ca 2 km sõites pääseb Vasula teele.

Juurdepääs planeeringualale on seni toimunud idaküljest Kalja-Lombi teelt, mis saab alguse 3 Jõhvi-Tartu-Valga teelt.

Asendiskeem. Planeeritava ala asukoht Tartu vallas (allikas: Maa-amet)



Kuna tegemist on aleviku äärealaga, on planeeringuala piirkonnas tegemist enamjaolt suuremate maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega, kus õuealale on püstitatud 1-2 korruselised kahepoolse katusekaldega hooned. Ehitusjoon ümbruskonnas ei ole selgelt välja kujunenud, hoonete viimistluses on kasutatud nii kivi – kui puitmaterjale, katusekalded jäävad vahemikku 30-45°. Kaugemal ida poole jäävatel tootmismaa sihtotstarbega kinnistutel on hoonemahud suuremad ja õuealad ulatuslikumad. Linnulennul ligi 500 m raadiuses Tartu poole on kavandatud ja rajatud väiksemaid elamukrunte.

Maakasutused on kajastatud kontaktvööndi funktsionaalsete seoste kaardil nr 3.

Arvestades elamukruntideks jaotamist lähiumbruses, hoogustuvat elamuehitust ja tihenevat teedevõrku, on antud planeeringulahendus igati sobilik antud keskkonnas.

Olemasolev juurdepääsutee kruntide juurde võimaldab sidet riigimaanteega, Tartu linna lähedus, olemasolev ja rajatav haljastus planeeringualal ja lähiumbruses – kõik need tegurid loovad omaette kena ja roheline elamurajooni Tartu linna lähiumbrusesse.

Ka planeeringuga arhitektuurinõuete esitamine ehitistele (korruselisus elamutel kuni 2 ja abihoonetel kuni 1; kahepoolne katusekalle 30-45°, piiratud välisviimistlusmaterjalid jm) moodustab lähiumbruses paiknevate Loka ja Ristiku maaüksuste hoonestusaladega omaette elamukompleksi, kus naaberkruntide põhihooned jäävad ca 40 m raadiusesse.

4.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal.

Juurdepääs planeeringualale toimub idaküljest kruuskattega Kalja-Lombi teelt, mis saab alguse 3 Jõhvi-Tartu-Valga teelt. Ka on kasutatav Ristiku kinnistu piirile rajatud 2,5 kuni 4 meetri laiune kruuskattega tee, mis saab alguse samalt kohalikult teelt ning lõpeb õuealal. Planeeritava ala pindala on ca 0,66 ha, lisaks Loka maaüksusele jääb planeeringualasse seni veel reformimata riigimaana olev kohalik tee pinnaga ligi 680 m².

Planeeritav maaüksus piirneb järgmiste maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega:

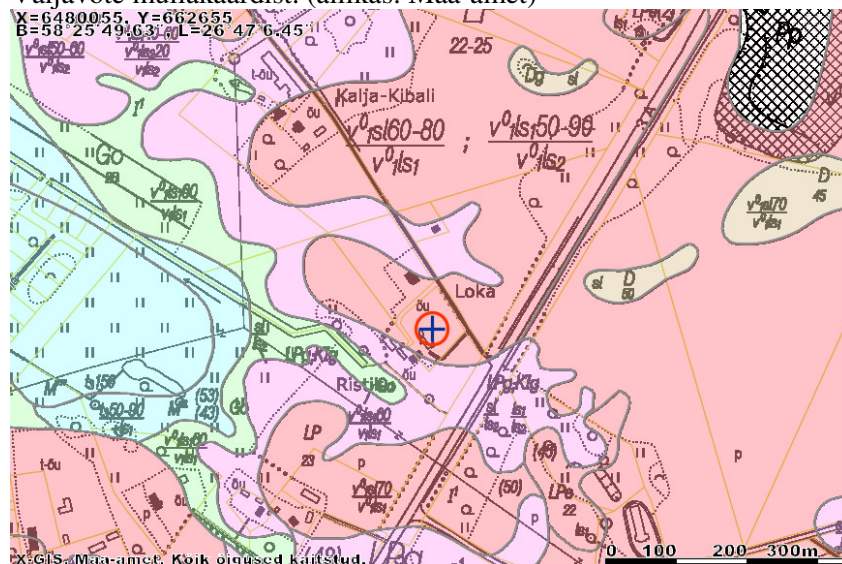
- põhjas Loka (79403:002:0317) maaüksus, suurus 11118 m²,
- kagus ja läänes Ristiku (79403:002:0319) maaüksus, pind 32264 m²,
- idas Loka (79403:002:1456) katastriüksus, pind 3,24 ha

Pinnamoelt on planeeritav kinnistu suhteliselt tasane.

Maapinna absoluutkõrgused jäävad kõrgusvahemikku 60.54 – 65.46 m (möödetud Balti süsteemis), maapind langeb kogu maaüksuse ulatuses edelasse.

Muldadest valitsevad planeeringualal viljakad kahkjad leetunud mullad (LP), mulla lõimises esineb nii liivsavi kui saviliiva.

Väljavõtte mullakaardist. (allikas: Maa-amet)



Elamumaa sihtotstarbega Loka maaüksust ilmestavad põlispuud krundi piiridel ja suur puuviljaaed, mille osa kogu kinnistust on tähelepanuväärne.

Elamumaale kohaselt on kinnistu hoonestatud. Õuealale jääb 1,5-kordne elamu, mille välissein on kokku ehitatud piirile jääva Ristiku kinnistu elamu välisseinaga ning elamust põhja poole kõrvalhooned (saun, kuur, traktorikuur ja maa-alune kelder).

Tehnovõrgud

Planeeringualal puuduvad ühisveevärk. Veevarustus on lokaalne oma salvkaevu baasil. Kütmine baseerub lokaalsel küttel.

Olemasolevat situatsiooni on kajastatud kaardil 2 *Olemasolev olukord*.

4.3. Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused

Paiknemise tõttu kohaliku kruuskattega tee teekaitsevööndis on kinnistul kitsendatud tegevust 20 m ulatuses tee sõiduraja teljest. *Teeseaduse* järgi võib kohaliku tee kaitsevööndi laius olla mõlemal pool sõiduraja telge 20 kuni 50 meetrit (Alus: *Teeseadus §13*), Tartu vallas kehtib valdavalt 20 m laiune teekaitsevöönd.

III PLANEERINGU LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on kaaluda olemasoleva Loka maaüksuse (kü tunnusega 79403:002:0316) jagamist kaheks elamumaa krundiks ning kruntidele ehitusõiguste määramist (olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ja uute ehitiste projekteerimiseks).

5.2. Krundi hoonestusala piiritlemine. Krundi ehitusõigus

Detailplaneeringu põhijoonisel tehnovõrkudega (kaart 4) on määratud **hoonestusalad** ning nende seotus krundi piiridega. Hoonestusala all mõistetakse ala, mille piires võib rajada krundil ehitusõigusega määratud hooned, kusjuures hoonestusalasse peab mahtuma planeeritavate hoonete põhimah. Väiksemamahulised hooneosad ja rajatised võivad ulatuda väljapoole määratud hoonestusala. Hoonestusalasse võib istutada haljastust ja rajada parklad. Väljapoole hoonestusala on *hoonete ja rajatiste püstitamine keelatud*. Võimaldamaks krundil vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju, on planeeringu kaardile kantud suuremad hoonestusalad.

Hoonestusala määramisel peavad ehitatavad hooned oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise terviku. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.

Krundi ehitusõigus kajastub tabelina samuti kaardil 4 *Põhijoonis tehnovõrkudega*, mille kohaselt on lubatud planeeritavatele elamumaa kruntidele ehitada (renoveerida) kuni 3 hoonet (üksikelamu ja 2 abihoonet) krundi kohta, samuti on välja toodud hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kruntidel.

Lubatud ehitiste kasutamise otstarvete määramisel lähtutakse majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrusest nr 78 *Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu*. Kavandatavate ehitiste kasutamise otstarve on välja toodud tabelis 2:

Tabel 2. Lubatud ehitiste kasutamise otstarve

kood	lubatud ehitise kasutamise otstarve
11101	üksikelamu
12744	elamu, kooli vms abihoone

5.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda kontaktvööndi ehitustraditsioonist ja arhitektuuritavadest. Hoonete planeerimisel ja rajamisel arvestada hoonete arhitektuurse, visuaalse ja miljöösse sobivusega rajatavasse piirkonda (vaadete säilimine, mõju looduskeskkonnale jm), hoonete arhitektuur peab olema elukeskkonda parandav.

Ehitised peavad olema piisava püsivuse ja kestvusega, piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest.

Hoonete ehitamine on lubatud vastavalt määratud ehitusõigusele ja arhitektuurilistele tingimustele:

- hoonetele ei ole määratud kohustuslikku ehitusjoont;
- rajatavate hoonete lubatud suurim korruselisus kuni 2 korrust põhihoonel ja 1 korrus abihoonel, elamu suurim lubatud kõrgus katuseharja kõrgusena kuni 9,5m, abihoone suurim lubatud kõrgus katuseharja kõrgusena kuni 5,0m;
- kahepoolne katusekalle elamu põhimahul 30-45°, abihoonel 5-25°;
- harjajoone suund (uuel) elamul paralleelne juurdepääsuteega;
- katuse tüüp- viilkatus, kelpkatus, lubatud ka kaldkatus ;
- katusekatte materjal katuseplekk, –kivi, vm kvaliteetne materjal (bituumensindel);

- Välisviimistlusmaterjalidena lubatud kasutada kivi, puitu (laudvooder, fassaadi vineer), krohvi ja nende ümbritseva keskkonnaga sobivaid kombinatsioone; Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine, samuti ümarpalkmajade ehitus; oluline on uue hoone sobivus olemasolevate hoonetega;
- Kasutada traditsioonilisi värvitoone, soovitatavalt puitpinnad ette näha looduslähedastes (pruunikad, kollakad, rohekad) toonides, vältida neoontoone. Muude ehitiste (kasvuhoone, grillinurk jmt) paigutamisel krundile on oluline valitud koha ja ehitiste väljanägemise sobivus aia ja maja välisilmega.

5.4. Ehitistevahelised kujud

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.

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

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub maaüksuse idaküljest kruuskattega Kalja-Lombi teelt, mis saab alguse 3 Jõhvi-Tartu-Valga teelt. Transpordimaa krunt on seni maaüksuste piiridest välja jäetud. Tulevikus on võimalik transpordimaa krunt kokkuleppel Tartu vallaga anda üle valla omandisse või määrata avalikult kasutatavaks teeks. Lepingu alusel, mis sõlmitakse tee omaniku ja vallavalitsuse vahel, arvestades tee omaniku nõusolekut ja tingimusi, määratakse eratee avalikuks kasutamiseks. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule jne. Kuni eratee pole vallale üle antud või määratud avalikult kasutatavaks, peab krundi omanik sõlmima lepingu tee kasutamise osas tee omanikuga.

Kuna eelpool käsitletud juurdepääsutee sõiduosa laius varieerub 2,4 meetrist 3,2 meetrini, tehakse detailplaneeringuga ettepanek korrigeerida olemasoleva tee sõidetava kattega osa piirjooni, tagamaks kruntidel liikumiseks ühtlase sõiduosa tee, mis võimaldab kahe-suunalist liiklust. Nii on tee kirde -edelasuunalise teelõigu laiuseks kavandatud 4,0m ja edela-loode suunalisele teelõigule 3,5 m.

Tee ristlõige on toodud planeeringu kaardil 4 *Põhikaart tehnovõrkudega*.

Põhikaardil on näidatud ka väljasõidukeelualad, need on kohad, kus on lubamatu krundi piiridest teostada välja- või sissesõitu.

Praeguseni on kasutatav ka lõunapoolne Kalja-Lombi teelt algav Ristiku kinnistu piirile rajatud 2,5 kuni 4 meetri laiune kruuskattega tee, mis lõpeb õuealal. Teest eraldi transpordimaa krundi ei moodustata. Jalakäijatele eraldi teed ei kavandata.

Pos 1 krundile on kavandatud ka tagavara juurdepääs Kalja-Lombi teele. Ristiku kinnistult alguse saanud lõunapoolne tee jääb esialgu kasutusse krundiomanike kokkulepete alusel. Seoses tuletõrje veevõtukohaga (tiigi rajamine Ristiku maaüksusele) on käesoleva detailplaneeringu raames kavandatud täiendav 4-meetri laiune tee, millele seatakse servituudid.

Parkimine lahendatakse kruntidel krundisisiselt.

Minimaalne parkimiskohtade arv krundil arvutatakse vastavalt elamute parkimismääradele äärelinna kohta (EVS 843:2003 *Linnatänavad*) suletud brutopinna (A) ja parkimismääratiivi (n) korrutisena:

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

Eelpooltoodud valemi järgi kujuneb krundi keskmiseks parkimisnormiks 2-3 kohta krundil, millest 2 kohta on ette nähtud elanikele ja 1 külalistele.

Parkimisplatsi täpsem paiknemine lahendatakse hoone projektiga.

Parklate katend lahendada selliselt, et oleks tagatud sademevee imbumine pinnasesse.

Lubamatu on sademevee juhtimine naaberkinnistule.

5.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine

Planeeringualal esineb kõrghaljastust küllaldaselt, sest krundi ida-, põhja- ja lõunakülge ääristavad puuderead, samuti võib krundil täheldada üksikult kasvavaid puid (tamm, kask, kastan jt). Detailplaneeringuga ei seata kõrghaljastuse rajamise nõuet.

Pos 1 krundile jääva võsaala puhastamine tagab korraliku hoolitsetud haljastuse, lisaks täiendavad puuviljaiaa kõrged viljapuud roheala levikut jagamisel tekkinud kruntidel. Soovikohasel täiendaval haljastamisel jälgida eelkõige tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid, ka on lubamatu kõrghaljastuse rajamine hoonele lähemale kui 2,5 m. Kindlasti arvestada haljastuse rajamisel taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ja põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1, lubatud on nii kõrg- kui madalhaljastus.

Piirded (soovitavalt avaustega) võib rajada krundi piirile või juurdepääsutee äärde, erandkorras naabrite kokkuleppel võib piirde rajada ka sissepoole.

Krundipiirdena on võimalus kasutada statsionaarset piirdeaeda- PVC kattega metallaeda, mille kõrgus jääb vahemikku 1,2 – 1,6 meetrit.

Kuriteohirmu vähendamiseks näha kruntide juurdepääsudele ette suletavad väravad.

Piirete rajamisel kasutada piirkonnale kohaselt sobivaid aiatiüpe (lattaed, lippaed) või traditsioonilisi materjale (puit, kivi). Piirded peaks oma välimuselt hoonestusega sobima.

Heakorra seisukohast tagada sademevee immutamine kruntidel.

Vertikaalplaneerimine lahendada vajadusel edaspidi koostatavate projektide raames (näiteks hooned, tiik ja tiigi juurde suunduv tee), käesoleva detailplaneeringuga on lahendus Pos 1 krundile kavandatud juurdepääsuteede osas.

5.7. Tehnovõrgud

5.7.1. Olemasolev olukord

Põhikaart tehnovõrkudega on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Olemasolevat olukorda seoses tehnovõrkudega on käsitletud peatükis 4.2.

5.7.2. Elektrivarustus. Tänavavalgustus

Elektrivarustuse kavandamisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr. 211617, 04.07.2013 (vt. lisa).

Tehniliste tingimuste kohaselt on uue objekti elektrivarustuse (võrguühenduse lubatud maksimaalse läbilaskevõimega 3x20A) kindlustamine võimalik Kalja 15/0,4 kV jaotus-alajaama baasil. Objekti elektrivarustuseks planeeritakse sissesõidutee äärde krundi piirile elektripost koos 0,4 kV jaotuskilbiga, elektritoide nähakse ette õhukaabliga.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide - *Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks*). Alajaamast on mööda olemasoleva tee serva kavandatava krundi lähisteles toodud eraldi fiidrina 0,4 kV õhuliin, millelt ehitatakse ca 30m pikkune õhukaabelliin liitumiskilbini. Kaabli ja liitumiskilbi paigaldamiseks peab olema sõidutee ja krundi vahele jäetud piisava laiusega haljasriba.

Erakruntide sisse planeeritavatele Elektrilevi OÜ elektriliinidele nähakse ette servituudialad. Elektrivõrgu väljaehitamine uutele objektidele toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003.a. määrusega nr 184 kehtestatud *Võrgueeskirjale*.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu laekumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Elektriga liitumine on kajastatud kaartidel 4 ja 4.2. *Elektriga liitumise skeem*.

5.7.3. Veevarustus ja tuletõrjesevi

Planeeringualale planeeritud 2 elamukrundi keskmine ööpäevane summaarne veetarve on minimaalselt $2 \times 4 \times 0,15 = 1,2 \text{ m}^3$ (majapidamiste arv x keskmine elanike arv majapidamises x ühe inimese keskmine veetarve, milleks on 150 l/d).

Olemasolevatel hoonetel on veeühendus juba olemas

Arvestades paiknemist piirkonnas, kus ühisveevärk puudub, on joogiveega varustamiseks otstarbekohane rajada uue kinnistu tarbeks salvkaev, salvkaevule määratakse 10 m ulatuses hooldusala (plaanil ei tähistata), kuhu ei tohi jääda reostavad objektid (reovee kogumiskaev, kanalisatsioonitrass, prügikast jm), samuti peab kaev asetsema kõrgemal reostusallikatest. Detailplaneeringu kaardil kujutatud asukoht on soovituslik, kaevu asukoha täpsustamine toimub vajadusel spetsialisti abiga.

Tuletõrjesevi

Vastavalt normatiividele EVS 812-6:2012 *Tuletõrje veevarustus* on vajalik krundi **tuletõrjesevi vajadus 15 l/s**, vajamineva kustutusvee hulk 3 h (tulekahju normatiivne kestusaeg): $15 \text{ l/s} \times 3\text{h} = 162\,000 \text{ l}$ (**162m³**).

Veevõtukohtad peavad vastama kehtivale normile EVS 812-6:2012 *Tuletõrje veevarustus*.

Kuna antud piirkonnas ei ole käesoleval ajal tehnilis-majanduslikult põhjendatud välja ehitada ühisveevärgile paigaldatud hüdrantidega tuletõrjesevärki, kavandatakse selleks loodusliku veekoguna rajatavat tiiki.

Kuna planeeringuala ning lähiümbruse maapind langeb edelasse ning Loka ja Ristiku kinnistute omanikud on huvitatud kuivenduse eesmärgil tiigi rajamisest, rajatakse tiik Ristiku (79403:002:0319) maaüksusele. Tiigi juurde ligipääsuks on kavandatud ca 55-60 meetri pikkune ja ca 4 m laiune tee, mis saab alguse seni registreerimata vallateelt. Teid pidi liikudes jääb kavandatav veevõtukoht hüdrant ca 100 m kaugusele planeeringuala hoonetest. Tiigi ja kavandatud tee asukohad on joonisel orienteeruvad ning täpsustatakse ehitusprojektiga.

Vee kättesaamiseks tuleb paigaldada spetsiaalselt välja töötatud ja ehitatud survestamata sambakujuline hüdrant, so. kuiv hüdrant, mis ühendatakse veeallikaga ja millest tulekustutusvesi saadakse tuletõrjepumbaga imemise teel. Hüdrant peab vastama ja olema ehitatud vastavalt EVS 812-6:2012 *Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetele.

Et kasutada (rajatavat) looduslikku veekogu tuletõrje veevõtukohana, peab arvestama, et:

- 1) igal aastaajal igasuguse ilmaga oleks tagatud ligipääs päästeteenistuse autodele; hüdrant peab jääma sõiduteest vähemalt 2,5m kaugusele;
- 2) vee sügavus veevõtukohas oleks vähemalt 1,5 m;
- 3) et veevõtukoht oleks nõuetekohaselt tähistatud jne.

5.7.4. Olmekanaliseerimine. Sademevesi

Kanaliseeritava reovee hulk on võrdne kasutatava vee hulgaga. Ühiskanalisatsiooni puudumise tõttu lahendatakse kruntide olmekanaliseerimine lokaalselt kogumiskaevu(de)ga, mille tühjendamine toimub vastavalt vajadusele.

Sademevesi

Sademeveekanalisatsiooni eraldi ei kavandata, sademevesi immutatakse pinnasesse, tänu haljasalade rohkusele on immutamine efektiivne.

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005-2017 kohaselt rajatakse tulevikus Kõrveküla aleviku äärealale, so. planeeritavasse piirkonda tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Seni jääb planeeritav ala välja reoveekogumisalast ning tingimused ühistrassidega liitumiseks puuduvad. Tulevikus tehniliste võimaluste tekkimisel antakse kruntidele liitumisvõimalus tsentraalsete trassidega.

5.7.5. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

5.7.6. Soojavarustus

Planeeringualale kavandatud hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil, kütteks kasutada elektri-, õli või teisi alternatiivseid energiaallikaid. Kasutada üldlevinud tahke- ja vedelküttaaineid, mis on samas energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad.

5.7.7. Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	dp algatamise eelne pikkus plan. alal (m)	planeeringuga kavandatav pikkus plan. alal (m)	planeeringuga kavandatud pikkus liitumispunktini (m)
madalpinge õhuliin	48(Ristiku mü-1)	-	-
madalpinge õhukaabel	-	50	34
veetoru	12-14	18	-
kanalisatsioonitoru	14	10	-

5.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

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

Ehitiste ja rajatiste asukoha määramisel lähtuda maastikulistest ja geotehnilistest tingimustest. Hoonete teenindusmaa valida selliselt, et hoonetes oleks tagatud piisav päevane valgustatus.

Hoonete kütmine on kavandatud lokaalselt, kasutades energiasäästlikke ning minimaalselt keskkonda saastavaid üldlevinud tahkeaineid.

Keskkonnasäästliku jäätmekäitluse tagamiseks on vajalik eraldi sorteeritavate jäätmete kogumise konteinerite paigaldamine krundile, kusjuures konteinerid peavad olema kinnised ning paigaldatud kohtadesse, kus on võimalik ja lihtne neid tühjendada, konteineri asukoht määratakse hoone ehitusprojektis.

Jäätmete äravedu tagada jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

5.9. Servituutide vajaduse määramine

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus.

teeniv kinnisasi /krunt, millele seatakse servituut	valitsev kinnisasi/krunt, mille kasuks seatakse servituut	servituut
Pos 2	elektriliini valdaja - Elektrilevi	tehnovõrgu servituut
Loka (79403:002:0317)	elektriliini valdaja-Elektrilevi	tehnovõrgu servituut
Ristiku kü	Loka(79403:002:0317), Pos1,Pos 2	teeservit.realservituudina

5.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Oluliseks on seatud järgmiste meetmete rakendamist:

- piisav valgustatus (hästivalgustatud õued ja parkimisalad);
- avatud vaade naaberkruntidelt, (ažuurse) piirde kasutamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid);
- uste lukustamine, võimalusel (vajadusel) turvafirma teenete kasutamine;
- süttimatust materjalist suletavate prügikonteinerite kasutamine.

5.11. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Krundivaldaja tegevust piiratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

5.12. 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.

5.13. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Tartu Vallavalitsusega, ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdajate poolt.

Detailplaneeringujärgsed teed ja tehnovõrgud ehitab välja planeeritava ala arendaja. Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt *Asjaõigusseadusele*.

Käesolev detailplaneering on aluseks tulevikus Loka (79403:002:0316) maaüksuse jagamiseks ning planeeritavatel kruntidel uute hoonete püstitamiseks ning olemasolevate renoveerimiseks.

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

6. Kaardid

- 6.1. Situatsiooniskeem
- 6.2. Olemasolev olukord
- 6.3. Kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed
- 6.4. Planeeringu põhikaart tehnovõrkudega
 - 6.4.1. Elektriga liitumise skeem
- 6.5. Illustratiivjoonis

6.1. Situatsiooniskeem

M 1: 5000



Tuletõrje veevõtukoht (rajatav tiik)

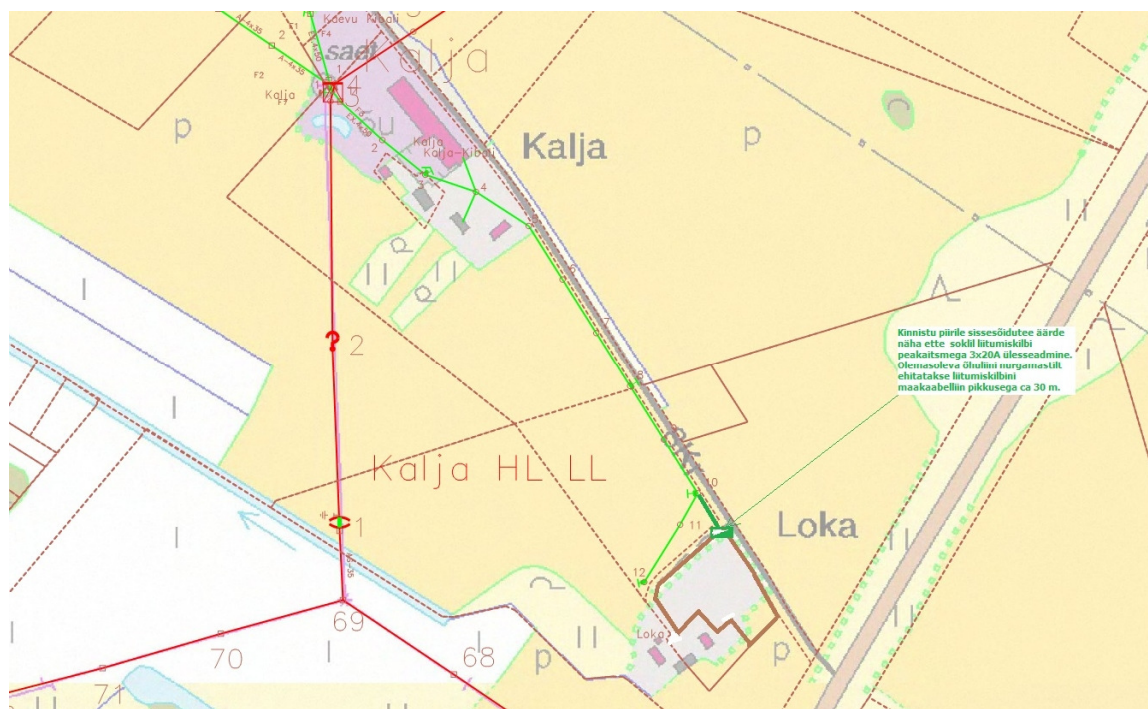
Planeeringuala

Koostas:

/Viive Jääger

Joonis 6.4.1

Elektriga liitumise skeem



7. KOOSKÕLASTUSED**7.1. Kooskõlastuste kokkuvõte**

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	kooskõlastuse nr ja kuup.	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Elektrilevi OÜ arendus-ehitus-osakond	nr3805924391 02.08.2013	Eduard Okunev Elektrilevi OÜ	kaart nr 4	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
2.	Loka kü (79403:002:0317)	01.08.2013	Endel Kull maaomanik	kooskõlast-d	Nõustub planeeringu lahendusega, ka. elektriühendus
3.	Ristikü kü (79403:002:0319)	01.08.2013 01.08.2013	Karmen Rumjantsev Viktor Rumjantsev	kooskõlast-d kooskõlast-d	Nõustub planeeringu lahendusega, k.a. tuletõrjeveevõutüügi ja teega Nõustub planeeringuga
4.	Päästeameti Lõuna Päästekeskus Inseneritehniline büroo	05.08.2013 Nr K-PV/25	Pjotr Vorobjov	kaart nr 4	Kooskõlastatud, viseeritud seletuskiri

8. LISAD