

Tartumaa
Tartu vald
Võibla küla

**LÕO KINNISTU
(79401:005:0405)
DETAILPLANEERING**

Töö nr: 56-1013

Tellija: Andres Vago
andres.vago@gmail.com
tel 56616851

Koostas: Arh. K. Jõemets
Kutsetunnistus nr 109261
tel 5211425

Rakvere 2016

KÖITE KOOSSEIS:

1. Seletuskiri

1.1 Detailplaneeringu koostamise alus	lk 4
1.2 Olemasolev olukord ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	lk 4
1.3 Arhitektuur-planeerimislahendus	lk 6
1.4 Liikluskorraldus	lk 10
1.5 Haljastus ja heakorrastuse põhimõtted	lk 12
1.6 Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus	lk 12
1.7 Tuleohutus	lk 14
1.8 Kuritegevuse riskide ennetamine	lk 15
1.9 Kaitsevööndid, kitsendused, servituudid	lk 15
1.10 Tehnovõrgud	lk 19
1.11 Planeeringu rakendamine	lk 21

2. Õigusaktid ja menetlusedokumentid

2.1 Tartu Vallavolikogu 19. märtsi 2014 otsus nr 12 detailplaneeringu algatamise kohta	
2.2 Detailplaneeringu lähteülesanne DP-4-2014	
2.3 Tartu Vallavolikogu 20. aprilli 2016 otsus nr 34 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta	
2.4 Detailplaneeringu kehtestamise otsus	
2.5 Muud menetlusedokumentid	

3. Lisad, tehnilised tingimused

3.1 Keskkonnamõju strateegiline eelhindamine (Kobras AS, 18 lehte)	
3.2 Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 22545497	
3.3 Maanteeameti lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks (25.11.15 kiri nr 15-2/15-00700/218)	
3.4 Maanteeameti 08.02.2007 kiri nr 7.4/1317 uue mahasõidu kohta	
3.5 Elektrilevi OÜ Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 219851	
3.6 AS Eesti Raudtee seisukohad planeeringu algatamise kohta (12.02.2013 kiri nr 1-5.19/85-1)	
3.7 AS Eesti Raudtee seisukohad KSH mittealgatamise kohta (08.04.2016 kiri nr 1-5.1/755)	

3.8 Muud lisad

4. Kooskõlastused

4.1 Kooskõlastuste koondtabel

4.2 Koopiad kooskõlastustest

5. Joonised

Joonis 1 - Situatsiooniskeem

Joonis 2 – Kontaktvõõndi skeem 1:2000

Joonis 3 - Olemasolev olukord 1:500

Joonis 4 – Põhijoonis. Tehnovõrgud 1:500

Joonis 5 – Elektrivarustuse skeem

Illustratsioon

1. SELETUSKIRI

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Käesolev detailplaneering koostatakse Tartumaal, Tartu vallas, Võibla külas asuva Lõo maaüksusele (kü tunnus 79401:005:0405). Üldplaneeringu muutmissetpanekut sisaldav detailplaneering on algatatud Tartu Vallavolikogu 19. märtsi 2014 otsusega nr 12.

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda olemasoleva Lõo maaüksuse jagamist viieks elamu ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks tuleb anda lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala pindala on ca 5,74 ha.

Lähtematerjalid:

- Tartu Vallavolikogu 19. märtsi 2014 otsus nr 12 detailplaneeringu algatamise kohta.
- Detailplaneeringu lähteülesanne DP-4-2014 (kinnitatud Tartu Vallavalitsuse 19. märtsi 2014 otsusega nr 12).
- Tartu Vallavolikogu 20. aprilli 2016 otsus nr 34 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta.
- OÜ Sa&PO Grupp poolt koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan 1:500 (mõõdistatud 2.12.2013).
- Tartu valla üldplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 3. septembri 2008 otsusega nr 102).
- Tartu valla ehitusmäärus (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 21. juuni 2000 määrusega nr 7).
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 (kinnitatud Tartu Vallavolikogu 22. mai 2013 otsusega nr 19).
- Planeerimisseadus.
- Ehitusseadustik.
- Veeseadus.
- Looduskaitseadus.
- Eesti projekteerimismid.
- Tuleohutusadus
- Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.”
- Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid” lisa „Maanteede projekteerimismid.”
- Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise eelhinnang (Kobras AS, töö nr 2016-002).

1.2 OLEMASOLEV OLUKORD JA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEUSED

Detailplaneeringu ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualast ida suunas, mööda Võibla-Erala teed, ca 1 km kaugusel planeeringualast asub Erala keskus, mis on üldplaneeringuga määratud kompaktse asustusega alaks.

Lähim lasteaed (Lähte lasteaed) ja kool (Lähte Gümnaasium) asuvad Lähtel, ca 5 km kaugusel planeeringualast. Lähim perearstikeskus asub samuti Lähtel.

Planeeringualast ca 8 km kaugusel asub Saadjärv.

Planeeringuala läheduses, ca 150 meetrit põhja pool, on Tartu Vallavalitsuse 20.07.2016 korraldusega nr 360 kehtestatud Raudtee maja (79401:005:0431, sihtotstarve 100% elamumaa) maaüksuse detailplaneering, mille kohaselt jagatakse maa-ala elamurakundideks ning määratakse ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringu kontaktvöönd on kajastatud *kontaktvööndi skeemil (joonis 2)*.

Kehtivad planeeringud. Katastriüksused. Sihtotstarbed

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Tartu valla üldplaneering. Üldplaneeringuga on Lõo maaüksuse maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud tootmismaa. Lõo kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on aga maatulundusmaa.

Tabel 1. Olemasolevad katastriüksused

Jrk nr	Aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
1	Lõo	79401:005:0405	5.74 ha	maatulundusmaa 100%

Ehituslik ja looduslik situatsioon. Olemasolevad piirangud

Detailplaneeringu ala paikneb Tartu valla edelaosas, Tallinn-Tartu raudtee ja Võibla-Erala maantee (22216) vahelisel alal.

Planeeringuala piirneb läänest Kärkna raudteejaama katastriüksusega (79401:002:0003), põhjast 22216 Võibla-Erala tee katastriüksusega (79401:005:0034), idast Liivaku katastriüksusega (79401:005:0294), lõunast Otsapõllu katastriüksusega (79401:005:0294). Planeeringuala lähedusse jäävad enamasti maatulundusmaa krundid, millel paiknevad üksikud majapidamised.

Raudtee jääb olemasolevast elamukompleksist ca 50 m kaugusele, planeeritavatest elamukruntidest ca 50-120 m kaugusele.

Planeeringuala krunt on hoonestatud, krundi loodeosas asub elamukompleks. Ehitusregistri andmetel paiknevad Lõo katastriüksusel järgmised hooned:

Tabel 2. Olemasolevad ehitised

hoone	ehitisregistri kood
väikeelamu	120250000
kõrvalhoone	120250004

Enamus krundist on lage ja olnud kasutusel varasemalt heinamaana.

Planeeringuala piirneb lõunast maaparandussüsteemi Hundi eesvooluga (maaparandussüsteemide registris kood 2104090020010), mille valgala on alla 10 km². Planeeringuala jääb täielikult maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu maa-alale (hoiuala). Eesvoolust tingituna jääb planeeritav maa-ala osaliselt ranna ja kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndisse.

Planeeringuala paikneb Tapa-Tartu raudtee vahetus läheduses. Raudtee kaitsevöönd on 30 m rööpme teljest, planeeringuala ei jää raudtee kaitsevööndisse. Lähtuvalt üldplaneeringust on raudteele (Tapa-Tartu) määratud 100 meetrine piiranguvöönd, mis tagab õise ekvivalentse müra piirtasemete rahuldavad tingimused. Antud piiranguvööndis on uue kompaktse hoonestusala arendamine keelatud.

Planeeringuala paikneb osaliselt 22216 Võibla-Erala tee kaitsevööndis, mis on 30 m äärmise sõiduraja servast. Võibla-Erala teelt on tagatud juurdepääs Lõo kinnistul paiknevale elamukompleksile.

Vastavalt Maa-ameti ohtlike ettevõtete kaardirakendusele jääb planeeringualast ca 600 m kaugusele A-kategooria suurõnnetuse ohuga ohtlik ettevõtte - Tartu Terminaal AS. Ettevõtte ohuala raadius, mis on 391 m, jääb planeeringualast lõuna-edela suunas ca 200 m kaugusele. Ettevõtte ohutüübiks on märgitud soojuskiirgus, ülerõhk, keskkonnareostus ning kemikaalid, mis ohtu põhjustavad on bensiin, diislikütus ning määrded.

Detailplaneeringu ala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal (Eesti põhjavee kaitstuse kaart, 2001, Eesti Geoloogiakeskus, <http://www.envir.ee/et/pohjavesi>).

1.3 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Lõo kinnistut (79401:005:0405). Planeeringuga muudetakse olemasolevat maakasutuse sihtotstarvet ning teostatakse krundijaotus. Planeeringulahenduse kohaselt jagatakse maa-ala kuueks krundiks, millest viis on elamukrundid ning üks transpordimaa krunt. Hoonestusalad ja nende parameetrid ning ehitusõiguse näitajad on tähistatud detailplaneeringu joonisel *Põhijoonis.Tehnovõrgud*.

Tabel 3. Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus

POS 1	Krundi pindala 8472 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kokku kuni kolme hoone (elamu ja kaks kõrvalhoonet, sh olemasolevad hooned) ehitamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 300 m ² . Hoonete lubatud korruselisus kuni 2 (2. korrus katusealune korrus), kõrvalhoonetel kuni 1. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m, kõrvalhoonetel kuni 5 m. Tulepüsisivusklass: TP3
POS 2	Krundi pindala 10350 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme hoone (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 300 m ² . Hoonete lubatud korruselisus kuni 2 (2. korrus katusealune korrus), kõrvalhoonetel kuni 1. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m, kõrvalhoonetel kuni 5 m. Tulepüsisivusklass: TP3
POS 3	Krundi pindala 11786 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme hoone (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 300 m ² . Hoonete lubatud korruselisus kuni 2 (2. korrus katusealune korrus), kõrvalhoonetel kuni 1. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m, kõrvalhoonetel kuni 5 m. Tulepüsisivusklass: TP3
POS 4	Krundi pindala 11607 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme hoone (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 300 m ² . Hoonete lubatud korruselisus kuni 2 (2. korrus

	katusealune korrus), kõrvalhoonetel kuni 1. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m, kõrvalhoonetel kuni 5 m. Tulepüsivusklass: TP3
POS 5	Krundid pindala 10815 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. <u>Ehitusõigus:</u> Krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme hoone (elamu ja kaks kõrvalhoonet) ehitamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 300 m ² . Hoonete lubatud korruselisus kuni 2 (2. korrus katusealune korrus), kõrvalhoonetel kuni 1. Kavandatavate hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8 m, kõrvalhoonetel kuni 5 m. Tulepüsivusklass: TP3
POS 6	Krundid pindala 4381 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa. Tegemist on teemaa krundiga ja ehitusõigust sellele ei määrata.

Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Muud ehitised (nagu nt kasvuhoone, grillinurk jms) on lubatud ehitada väljapoole hoonestusala ja väljapoole piiranguvööndeid, kuid mitte lähemale kui 5 m krundipiirist.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek

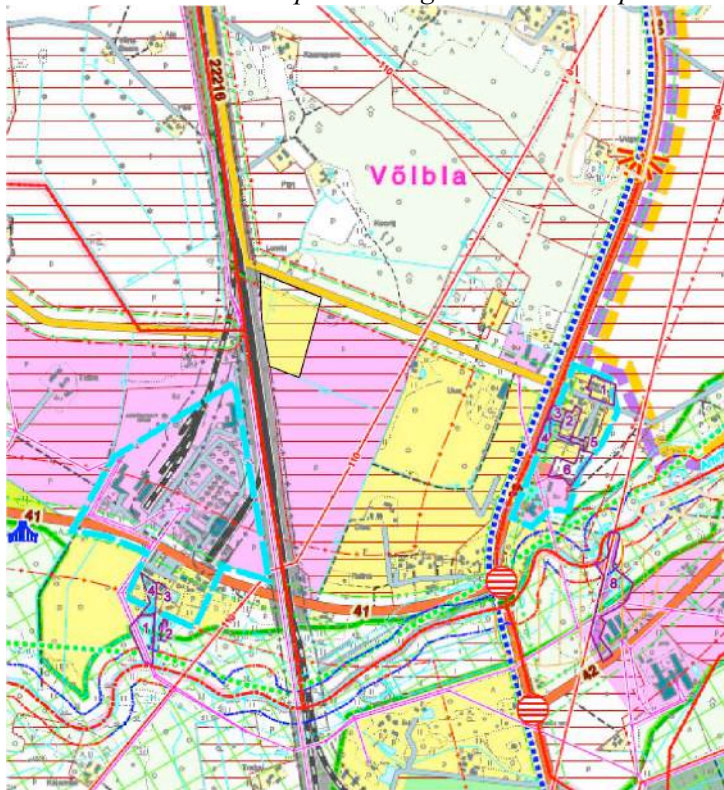
Tartu valla üldplaneering on kehtestatud Tartu Vallavolikogu 3. septembri 2008 otsusega nr 102. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Lõo maaüksuse maakasutuse juhtfunktsiooniks tootmismaa (vt *skeem 1*).

Skeem 1. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringust



Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Tartu valla üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas. Planeeringuala juhtfunktsioon muudetakse tootmismaast elamumaaks (vt skeem 2).

Skeem 2. Tartu valla üldplaneeringu muutmise ettepanek



Elamuehituskruuntide rajamist soodustavad tingimused ning üldplaneeringu muutmise põhjendused antud kohas on:

- 1) Planeeritava maa-ala paiknemine üldplaneeringu järgse elamuehitusala vahetus läheduses.
- 2) Maa-alal paikneb olemasolev elamukompleks ning maa ei ole kasutusel tootmismaana ning tõenäoliselt üldplaneeringuga ettenähtud tegevuse realiseerimine antud kohas on problemaatiline.
- 3) Tootmismaa realiseerumine antud asukohas ei ole otstarbekas ka seetõttu, et paikneb üldplaneeringuga kavandatud elamuala kõrval ning tootmistegevusest tulenevad võimalikud keskkonnamõjud on tõenäoliselt piirkonda rohkem koormavad.
- 4) Planeeringuala läbib maaparandussüsteemi Hundi eesvool (kaasnevad ranna ja kalda kaitse piirangud) ning planeeringuala jääb täielikult maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu maa-alale, millest tulenevalt on tootmisrajooni kavandamine antud piirkonda ebareaalne. Üksikuid elamukrunte on aga võimalik paigutada hajutatult ilma kahju põhjustamata.
- 5) Elamukruuntidele juurdepääs tagatakse kavandatavatelt avaliku kasutusega teelt.
- 6) Kommunikatsioonid on võimalik ehitada väikeste kuludega.
- 7) Valla tuntuse ja maine tõus.
- 8) Elukeskkonna kvaliteedi ja elamistingimuste paranemine.
- 9) Turvalisuse suurenemine arendamise kaudu.
- 10) Jätakuvalt suurenev nõudlus uute ja kvaliteetsete elamukruuntide järele.
- 11) Suured elamukrundid haakuvad piirkonna väljakujunenud krundistruktuuriga.

Vastavalt Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ §-le 5 on üldplaneeringuga määratud raudtee müraproгноosist tulenevalt 100 meetrine piiranguvöönd, mis tagab öise ekvivalentse müra piirtasemete rahuldavad tingimused. Antud piiranguvööndis on uue kompaktse hoonestusala arendamine keelatud. Käesoleva detailplaneeringuga kompaktse hoonestusega ala ei kavandata, kuna uusi planeeritavaid elamukrunte on vaid neli ning kruntide suurused on üle 1 ha.

Arhitektuurinõuded

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse ehitistele järgmised arhitektuurinõuded:

- 1) Lubatud korruselisus - elamul kuni 2 maapealset korrust (2. korrus on katusealune korrus), abihoonel 1 korrus.
- 2) Katusekalded - elamu põhimahul 30-45 kraadi, abihoonel 15-30 kraadi.
- 3) Katuseharja kulgemise suund (POS 2 – POS 5) lubatud paralleelselt või risti planeeritud teega.
- 4) Lubatud katuse tüüp - viilkatus, kelpkatus.
- 5) Lubatud katusekattematerjal - rullmaterjal, katuseplekk, -kivid.
- 6) Lubatud katusekatte värvid - must, tumehall, pruun.
- 7) Lubatud välisviimistluse materjalid - puit, klaas, kivi, krohv (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jms) kasutamine ning katmata palkmaja ehitamine.
- 8) Planeeritavate hoonete ± 0.00 on POS 1 puhul 44.65, POS 2 puhul 44.50, POS 3 puhul 44.20 ning POS 4 ja POS 5 puhul 44.00.

Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata. Projekteerimisel tuleb täpsustada konkreetse hoone ja rajatiste arhitektuurne lahendus, sh värvitoonid, materjalid ja täpne paigutus krundil. Rajatised (nagu nt grillinurk jms) peavad arhitektuurilt haakuma põhihoonetega. Rajatised on lubatud ehitada ka väljapoole hoonestusala vähemalt 5 m kaugusele krundipiirist.

Ehitised peavad olema projekteeritud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada Tartu Vallavalitsusega. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitised peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide, katusekuju ning värvi-, vormi- ja materjalikäsitlusega.

Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 1. jaanuarist 2009. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana.

Tervisekaitse

Seoses planeeringuala asumisega Võibla-Erala maantee ääres, võib liikluse müra ja – vibratsioon ületada maantee äärsetel kruntidel sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ § 5 lg 4 p 1 ning sotsiaalministri 17. mai 2002 määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ nõudeid, samuti sanitaarnormidega (SN 3077-84) kehtestatud piirnorme.

Projekteerimise käigus tuleb lahendada normmürataseme ja vibratsiooni piirväärtuste tagamine. Kui planeeringualal esineb normatiive ületavaid keskkonnaparameetreid on olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus arendajal. Parameetrite hindamisel arvestada ka tuleviku võimalustega (suurenev autoliiklus, rongiliiklus jne). Tartu vald ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas, sealhulgas ka tuleviku keskkonnaparameetrite osas.

Elamud tuleb normmüra taseme ja vibratsiooni piirväärtuste tagamiseks vastavalt projekteerida. Vajadusel kaaluda müratõkkeks müravalli või müraseina projekteerimist. KSH eelhinnangu (Kobras AS, töö nr 2016-002) kohaselt on leevendava abinõuna soovitatav ka kõrghaljastuse rajamine. Planeeringulahenduses on ette nähtud kõrghaljastus rajamise võimalus minimaalselt 10 m kaugusele maantee äärmise sõiduraja servast, va nähtavuskolmnurga alal.

Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Arendajal tuleb hinnata olemasolevat olukorda ning vajadusel leevendavaid meetmeid rakendada. AS Eesti Raudtee ja kohalik omavalitsus ei võta endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.

1.4 LIIKLUSKORRALDUS

Liikluskorraldus. Juurdepääsuteed

Maanteeamet on 25.11.15 kirjaga nr 15-2/15-00700/218 väljastanud lähteseisukohad Lõo kinnistu detailplaneeringu koostamiseks, millega planeeringu koostamisel on arvestatud.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 22216 Võibla-Erala km 0,91-1,16. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul. Planeeringu joonistel on näidatud maantee kaitsevööndi piirid EhS § 71 lg 2 kohaselt. Maantee kaitsevööndisse planeeringuga uusi hooned ei kavandata.

Planeeringuala kruntide (POS 2 - POS 5) juurdepääs on lahendatud POS 6 krundile kavandatud uue juurdepääsutee kaudu, mis eeldab uue mahasõidu rajamist 22216 Võibla-Erala riigimaantee 1,9 km-lt. Uue mahasõidu rajamise kohta on Maanteeamet andnud nõusoleku 8. veebruari 2007 kirjaga nr 7.4/1317 (lisatud). Planeeringuala olemasolevale elamukompleksile juurdepääsu ei muudeta, see jääb endiselt 22216 Võibla-Erala teelt.

Planeeritava alaga külgneva 22216 Võibla-Erala riigimaantee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2014.a seisuga 56 a/ööp.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Olemasolev elamukompleks (POS 1 krundil) paikneb ca 35 m kaugusel riigimaanteest. POS 2 krundile on kavandatud hoonestusala vähemalt 30 m kaugusele maanteest. Ülejäänud kruntidele kavandatavad hooned jäävad riigimaanteest vähemalt 80 m kaugusele ja kaugemale.

Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatus võib eeldatavalt ulatuda kuni 60 meetrini riigimaanteest (lähtuvalt enne 1. juulit 2015 kehtinud maantee sanitaarvööndi ulatusest). Seega võivad riigimaanteest põhjustatud häiringud võivad ulatuda olemasoleva elamukompleksini (POS 1 krundil) ja POS 2 krundile kavandatavate hooneteni. Sellest tulenevalt ei ole riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatus ega võimalikud mõjutused märkimisväärsed, et võtta tarvitusele lisameetmeid võimalike häiringute leevendamiseks.

Projekteerimisel tuleb täpsustada maantee liiklusest põhjustatud võimalike häiringute ulatust ja vajalikke meetmeid nende leevendamiseks. Vajadusel tuleb võtta tarvitusele meetmed sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid” esitatud müra normtasemete tagamiseks. Riigitee omanik (Maanteeamet) on oma tehnilistes tinigmustes teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik vajalikud leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet.

Uus juurdepääsutee POS 6 krundil planeeritakse rajada kahesuunalise liiklusega. Kogu detailplaneeringuala siseteede projekteeritud sõidukiirus on kuni 50 km/h. Planeeritav juurdepääsutee ja sissesõiduteed on kajastatud planeeringu joonisel *Põhijoonis.Tehnovõrgud*. Planeeritava juurdepääsutee laiuks on ca 5,5 m ja katendiks on esialgselt kavandatud kruusakate või kõvakate/mustkate, lubatud on ka asfaltkatend. Kavandatavate elamukruntide sissesõiduteede laiuks on planeeritud kuni 4,5 m, et tagada päästemasinate juurdepääs kruntidele. Uue juurdepääsutee ja sissesõiduteede täpsed laiused ja katendi ulatus ja katendi tüüp määratakse tee ehitusprojekti käigus. Planeeringuga on kavandatud uuel juurdepääsuteelt tagada vajadusel juurdepääs ka Liivaku (79401:005:0294) ja Otsapõllu (katastritunnusega 79401:005:0294) maaüksustele, orineteeruvad asukohad on kantud planeeringu joonisele *Põhijoonis.Tehnovõrgud*. Naaberkinnistute täpne juurdepääsu asukoht tuleb täpsustada hilisemate projekteerimistöde käigus.

Maanteeameti lähtetingimuste kohaselt tuleb planeeringu lahenduse koostamisel arvestada tee nähtavuskolmnurgaga ja vajaliku külgnähtavusega lähtudes majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisast „Maantee projekteerimismid“ toodud nähtavuskauguseid projektkiirusel 60 km/h rahuldaval tasemel (punkt 5.2.7), külgnähtavus projektkiirusel 60 km/h rahuldaval tasemel (tabel 2.14). Planeeringu joonisele *Põhijoonis.Tehnovõrgud* on kantud nähtavuskolmnurgad lähtuvalt Maanteeameti nõuetest ja külgnähtavus 12 m.

Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid riigiteede kinnistutele kavandatud ei ole.

Sademevee juhtimine riigimaantee kinnistule üldjuhul ei ole lubatud. Juhul, kui soovitakse planeeringuala vett juhtida riigitee teekraavidesse, tuleb tagada truupide ja kraavide läbilaskevõime hinnates arendusestegevusest lisanduvaid vooluhulki ja dimensioneerides olevaid riigiteega seonduvaid truupe. Sadevete juhtimine riigimaa kinnistu kraavidesse tuleb eraldi kooskõlastada Maanteeametiga.

KSH eelhinnangu (Kobras AS, töö nr 2016-002) kohaselt on müra leevendava abinõuna soovitatav ka kõrghaljastuse rajamine. Planeeringulahenduses on ette nähtud kõrghaljastuse rajamise võimalus minimaalselt 12 m kaugusele maantee äärmise sõiduraja servast, va nähtavuskolmnurga alal.

Parkimine ja kõnniteed. Katendid

Planeeritavatele elamukruntidele on ette nähtud ehitada üks elamu ja kuni kaks kõrvalhoonet, mille parkimine toimub krundisisiselt. Igale krundile on detailplaneeringuga ette nähtud kaks auto parkimiskohta, mille täpsed asukohad krundil tuleb lahendada ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringualale jalg- ja jalgrattateede rajamist ei ole ette nähtud, kuna vajadus selleks puudub.

Planeeringuga kavandatav juurdepääsutee ja elamukruntide sissesõiduteed on planeeritud rajada kruusakattega, lubatud on ka kiviakatend või muu kõvakate/mustkate.

Uued teed ja liikluskorraldus on kajastatud planeeringu joonisel *Põhijoonis.Tehnovõrgud*.

1.5 HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Heakorrasutus ja haljastus

Planeeringualal on tegemist põllumaaga, kõrghaljastus planeeringualal praktiliselt puudub, üksikuid puid on planeeringuala loodeosas krundil POS 1. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Soovituslik on täiendava kõrghaljastuse rajamine müra leevendamise abinõuna. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada asjaoluga, et liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus 12 m. Selleks on planeeringulahenduse kohaselt ette nähtud kõrghaljastuse rajamine minimaalselt 12 m kaugusele maantee äärmise sõiduraja servast, va nähtavuskolmnurga ala. Nähtavuskolmnurga alasse jääv olemasolev haljastus Liivaku kinnistul (79401:005:0294) tuleb likvideerida. Hoonete projekteerimise käigus tuleb anda kavandatava haljastuse täpsem lahendus.

Piirded

Planeeringuala elamukruntidele on lubatud piirete rajamine õueala piiramiseks.. Võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi olla kõrgemad, kui 1,5 meetrit. Läbipaistmatute plankpiirete rajamine on keelatud. Täpsem piirete asukoht, rajamise vajadus, kõrgus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirete rajamise korral, peab värava laius olema vähemalt 4 m.

1.6 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal (<http://www.envir.ee/et/pohjavesi>). Planeeringuala läbib maaparandussüsteemi Hundi eesvool.

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt oli vajalik koostada keskkonnamõtjude eelhinnang ning lähtuvalt eelhinnangust tuua välja kaalutlusted KSH algatamise või mittealgatamise kohta. Detailplaneeringu lahenduse kohta on AS Kobras poolt koostatud KSH eelhinnang (töö nr 2016-002). Alljärgnevalt on käesolevasse peatükki lisatud KSH eelhinnangu kokkuvõtte.

KSH eelhinnangu kohaselt ei kavandata detailplaneeringuga olulise keskkonnamõtjuga tegevusi keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Detailplaneeringu alal ja lähiümbruses ei ole teadaolevalt ja andmebaaside info alusel kaitsealuseid liike ega ka muinsuskaitsealuseid objekte.

Keskkonnamõtju strateegilise hindamise eelhinnangus käsitletud aspektide kirjeldamisel on arvesse võetud võimaliku mõju suurust, ruumilist ulatust, kestust, sagedust ja pöörduvust, toimet, kumulatiivsust ning mõjude ilmumise tõenäosust. Piiriülest mõju planeeringu kavatsus kaasa ei too. Seoses planeeringuala asukohaga, Võibla-Erala maantee ääres ja Tallinn-Tartu raudtee vahetus läheduses, ei ole selge, kas liikluse müra ja –vibratsioon ületab seaduses sätestatud piirnorme. Seadusest tulenevate nõuetega tuleb hoonete projekteerimisel arvestada ning elamud normmüra taseme ja vibratsiooni piirväärtuste tagamiseks vastavalt projekteerida. Vajadusel kaaluda müratõkkeks müravalli või müraseina projekteerimist, kõrghaljastuse planeerimist.

Eelhindamise koostamise tulemusena jõuti järeldusele, et detailplaneeringuga kavandatava tegevusega (maaüksuse jagamine viieks elamu ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning elamumaa kruntidele üksikelamute ja abihoonete projekteerimine ja ehitamine) ei kaasne olulist negatiivset mõju ala lähiümbruse keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, sh Natura 2000 aladele, kui järgitakse kõiki keskkonnakaitse nõudeid, ohutusnõudeid. KSH eelhinnangu läbiviija leiab, et Võibla külas asuva Lõo maaüksuse ja

lähiala detailplaneeringule ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik, sest KSH läbiviimine ei ole antud olukorras asjakohane (olulisi uusi teadmisi ei anna), kui detailplaneering koostatakse vastavalt eelhinnangu koostajale esitatud detailplaneeringu põhilahendile.

Võttes aluseks KSH eelhinnangu tulemused jättis Tartu Vallavolikogu 20. aprilli 2016 otsusega nr 34 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata.

Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Arendajal tuleb hinnata olemasolevat olukorda ning vajadusel leevendavaid meetmeid rakendada.

Puurkaevu sanitaarkaitsevööndi vähendamise võimalused

Lähtuvalt veeseaduse § 28 lõikele 4 võib Keskkonnaamet määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks.

Sanitaarkaitseala vähendamise taotlemist detailplaneeringu menetluse raames ei tehta, kuna puudub otsene vajadus ning puurkaevu reaalselt ehitatud ei ole. Sanitaarkaitseala taotluse võib teha vajadusel peale detailplaneeringu kehtestamist puurkaevu projekteerimise või ehitamise staadiumis. Sanitaarkaitseala vähendamiseks tuleb esitada vabas vormis taotlus Keskkonnaametile. Kui tegemist pole omanikuga, siis tuleb lisada ka volikiri. Vastus nõustumise/mittenõustumise kohta saadetakse taotlejale.

Maaparandus

Planeeringuala läbib maaparandussüsteemi Hundi eesvool (maaparandussüsteemide registris kood 2104090020010), mille valgala on alla 10 km². Planeeringuala jääb täielikult maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu maa-alale (hoiualale), mis on 1979.a ehitatud naaberkinnisasjadega ühine Hundi maaparandusehitise (kood 2104090020010/002) reguleeriv võrk ja eesvool. Eesvoolust tingituna jääb planeeritav maa-ala osaliselt maaparandussüsteemi (ranna ja kalda) ehituskeeluvööndisse (25 m), piiranguvööndisse (50 m) ja veekaitsevööndisse (1 m), kus tuleb arvestada kehtivate piirangutega.

Planeeringu kehtestamisega ja maakasutuse sihtotstarbe muutmisega kustutakse planeeringu ala maaparandussüsteemi reguleeriv võrk registrist, eesvool säilitatakse (Põllumajandusameti 4.11.2015 kiri nr 14-18/3979-1). Sihtotstarbe muutmise ja planeeringu ala maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu registrist kustutamiseks tuleb naaberkinnisasjade maatulundusmaal paiknevate maaparandussüsteemide toimimiseks planeeringu ala ja naaberkinnisasjade maatulundusmaa ühine maaparandussüsteemi reguleeriv võrk (drenaaž) rekonstrueerida. Drenaaži rekonstrueerimisprojekti koostamiseks tuleb taotleda projekteerimistingimused Põllumajandusameti Tartu keskusest. Rekonstrueerimistööd teha enne planeeringu ala ehitistele ehituslubade väljastamist.

Tulenevalt maaparandusseaduse § 45 lõikest 2 on omanikel kohustus täita maaparandushoiu nõudeid nende maid läbiva eesvoolu toimimiseks.

Vastavalt maaparandusseaduse §-le 47 ja §-le 48 tuleb maaparandussüsteemi maa-alal kavandatava muu ehitise projektid ning maakorraldustoimingud kooskõlastada Põllumajandusametiga.

Planeeritavd tehnovõrkude tööprojektid eesvoolul ja väljaspool planeeringuala maaparandusehitiste maa-alal kooskõlastada Põllumajandusameti Tartu keskusega.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus on seotud erinevat sorti jäätmete kogumise ja äraveoga. Kruntidele tuleb paigaldada jäätmetele vastavad prügikonteinerid, nende täpne asukoht ja suurus tuleb kindlaks määrata projekteerimise käigus. Planeeringu joonisel *Põhijoonis.Tehnovõrgud* on

tähistatud prügikonteinerite võimalik asukoht krundil. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs konteineritele on tagatud olemasoleva Võibla-Erala tee ja kavandatava juurdepääsutee kaudu.

1.7 TULEOHUTUS

Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutusseadus, majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.”

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringualal on planeerivate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkiinnistutel asuvate hoonetega tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohtale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) pööningu igasse tuletõkkeseksiooni olema sissepääs, kusjuures pööningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutus tehnikaga juurdepääs planeeritavatele hoonetele on tagatud uue avalikult kasutatava juurdepääsutee kaudu (esialgselt kavandatud laius 5,5 m) ja olemasolevatele hoonetele Võibla-Erala teelt.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik veevarustus. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita. Planeeritavate elamute minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates ja rekonstrueeritavates hoonetes lähtuda majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest.

Alus: EVS 812-6:2012+AI-2013

Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Standardi sõnastusena loetakse hajaasustuseks piirkonda, kus naaberkiinnistu hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit. Hoone ehitusprojektis tuleb anda teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta. POS 2- POS 5 kruntidele ehitusprojektide koostamise käigus tuleb krundil hoone asukoht valida selliselt, et oleks tagatud naaberkiinnistu hoonetevaheline kuja minimaalselt 40 meetrit.

Lähim standarditele vastav tuletõrje veevõtukoht asub mööda Võibla-Erala teed põhja poole Kaarepere (79401:005:0007) maaüksusel, planeeringualast ca 1,6 km kaugusel.

1.8 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeringutes tuleb käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist vastavalt standardile EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002.a.

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

Korrashoid

Ümbruskond on enamasti heakorrastatud. Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine päevasel ajal (inimesed on tööl ja koolis).

Valgustus ja vargused

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätvavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Hea vaade akendest õue ja krundi valgustus vähendavad varguste võimalust. Naabrivalve süsteemi loomine on üheks varguste ohu vähendamise võimaluseks. Samuti on mõeldav turvasüsteemide ehitamine hoonetele.

1.9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhivad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Alljärgnevalt on välja toodud planeeringualal piirangut kehtestav õigusakt ning piirangu iseloom. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust.

Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud planeeringu joonisel *Põhijoonis. Tehnovõrgud*.

Tee kaitsevöönd. Tänavakaitsevöönd

Alus: Ehitusseadustik

22216 Võibla-Erala tee kaitsevöönd on 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.

Tee kaitsevööndis on keelatud:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 4) teha metsa lageraiet;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Planeeringualale kavandatava tee kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit.

Nähtavuskolmnurk

Alus: Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“

5.2.7.2. Nähtavuskolmnurk

(1) Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema teistelt harudelt ristmikule lähenevat sõidukit õigeaegselt, et oleks võimalik kokkupõrget ära hoida.

(3) Nähtavuskolmnurk on ala, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Juhul kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kasutada sellist liikluskorraldust, mis nõuab väiksemat nähtavuskolmnurka.

Raudtee kaitsevöönd

Alus: Ehitusseadustik

§ 73. Raudtee kaitsevöönd

(1) Raudtee kaitsevöönd hõlmab raudteealuse maa ning ulatub rööpme teljest, mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest 30 meetri kaugusele.

(2) Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.

(3) Lisaks raudtee omaniku nõusolekule on vajalik Tehnilise Järelevalve Ameti luba raudtee kaitsevööndis:

1) maaparandussüsteemide rajamisel, maavara kaevandamisel, kaevetööde tegemisel;

2) uuendusraie ja muu looduskeskkonda muutva töö tegemisel;

3) kergestisüttivate ainete ja lõhkematerjali tootmisel ja ladustamisel;

4) seadmete ja materjalide ladustamisel ja paigaldamisel, kui see seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis;

5) ehitise ehitamisel.

Elektripaigaldise kaitsevöönd

Alus: Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“

§ 10. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus

Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;

2) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;

3) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;

4) 35 kV (kaasa arvatud) kuni 110 kV nimipingega liinide korral 25 meetrit;

5) 220 kV kuni 330 kV nimipingega liinide korral 40 meetrit.

Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd

Alus: Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub

kinnistute veega varustamine või reovee ärajuhtimine ning mis on vee-ettevõtja hallatav või teenindab vähemalt 50 elanikku. Ühisveevärk ja -kanalisatsioon võib olla avalik-õigusliku või eraõigusliku isiku omandis.

Alus: Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 "Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus"

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- 1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- 2) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m;
- 3) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m;
- 4) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m;
- 5) torustikul, mille siseläbimõõt on 1000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele või allmaakaevõõnesse – 5 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste ümber ulatub kaitsevöönd piirdeaiani, selle puudumisel 2 m kaugusele ehitisest.

Sideehitise kaitsevöönd

Alus: Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded"

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal – 1 meeter sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast.

Kaitsevööndis tööde tegemine ja selles teavitamine

Alus: Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded"

Kaitsevööndiga ehitise hooldus- ja remonditöödest tuleb teavitada kinnisasja omanikku kaitsevööndiga ehitise omanikule teadaolevate kontaktandmete vahendusel.

Kinnisasja omanikku ei pea teavitama:

- 1) ettenägematust vajadusest tekkinud vältimatutest ja edasilükkamatutest kaitsevööndiga ehitise avariitöödest;
- 2) hooldus- ja remonditöödest, kui neid töid tehakse avalikult ligipääsetaval kinnisasjal ning nende töödega seonduvalt ei tehta pinnasetöid, ei piirata juurdepääsu kinnisasjale ega riivata muul viisil kinnisasja omaniku õiguseid;
- 3) hooldus- ja remonditöödest, kui kinnisasja omanik on kaitsevööndiga ehitise omanikule sellekohase soovi esitanud.

Vältimaks kaitsevööndiga ehitise kahjustamist, võib kaitsevööndiga ehitise omanik nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all. Samuti võib maakaabelliinide puhul nõuda maakaabli täpse asukoha väljaselgitamiseks pinnase käsitsi lahtikaevamist.

Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

Alus: Looduskaitseeadus

Ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on: allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 25 meetrit.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse; olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist; piirdeaedadele.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud pinnavee veehaarde ehitisele.

Ranna ja kalda piiranguvöönd

Alus: Looduskaitseeadus

Ranna või kalda piiranguvööndi laius on: allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud: reoveesette laotamine.

Ranna ja kalda veekaitsevöönd

Alus: Veeseadus

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd. Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on: maaparandussüsteemide eesvooludel valgalaga alla 10 km² – 1 m.

Veekaitsevööndis on keelatud: puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel; majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine ja roo lõikamine; väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine.

Veehaarde sanitaarkaitseala

Alus: Veeseadus

Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi ühe puurkaevuga.

Keskkonnaamet võib määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega kas 30 m või 50 m on majandustegevus keelatud, välja arvatud:

- 1) veehaarderajatiste teenindamine;
- 2) metsa hooldamine;
- 3) heintaimede niitmine;
- 4) veeseire.

Maaparandussüsteem

Alus: Maaparandusseadus

Kinnisasjale, millel paikneb maaparandussüsteem, kavandatava käesoleva seaduse § 3 lõikes 1 nimetatata hoone või rajatise ehitusprojekti ja eesvoolu reguleerimise või eesvoolu kaitselõigu veetaseme reguleerimise kavatsuse kooskõlastab ehitusloa andja PMA-ga.

Kui kinnisasjal paikneb maaparandussüsteem, võib selle kinnisasja siht- ja kasutusotstarvet (edaspidi maakasutus) muuta ning seda kinnisasja ümber kruntida, jagada, ühendada, liita või eraldada (edaspidi maakorraldustoiming) PMA eelneva kooskõlastuse alusel.

Planeeringuga tehtavad servituutide/kitsenduste ettepanekud

Planeeringuga tehakse erakrunte läbivatele tehnovõrkudele servituudi seadmise ettepanekud, mis on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 4. Servituudi seadmise ettepanek/vajadus

Servituudi vajadusega krundi POS nr	Objekt	Kelle kasuks servituut vajalik
2	Puurkaev	POS 2, POS 3, POS 4, POS 5 kruntide igakordne omanik, vee-ettevõtja
2	Veetrass	POS 2, POS 3, POS 4, POS 5 kruntide igakordne omanik, vee-ettevõtja
5	Elektriõhuliin	Elektrivõrgu valdaja

Täpne servituudi vajadus ja ulatus täpsustatakse peale detailplaneeringu kehtestamist edasise projekteerimise staadiumis.

1.10 TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord

Planeeringualal paiknevad elektri maakaabel ja elektriõhuliinid. Tänavavalgustust rajatud ei ole. POS 1 krundil asuva elamukompleksile on tagatud veevarustus olemasolevast kaevust, samuti on Lõo kinnistul olemasolev elektriühendus 3x16A.

Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ Tartu regioon on 28. aprillil 2014 väljastanud tehnilised tingimused nr 219851 detailplaneeringualal uute kruntide elektrivarustuse tagamiseks. Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeringuala võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime kuni $4 \times (3 \times 25A) = 3 \times 100A$. Selleks on vajalik uue 15/0,4 kV jaotusalajaama püstitamine. Detailplaneeringu alale ehitatavate eramute elektrivarustuseks on ette nähtud koormuskeskme lähedusse olemasoleva tee äärde ette koht uuele komplektalajaamale, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uus komplektalajaam on planeeritud teemaale (POS 6 krundile).

Komplektalajaama 15 kV toiteliin on ette nähtud piki Võibla-Erala maantee äärt kaabelliinina algusega Võibla haruliini teeäärselt mastilt. Planeeritava kaabelliini pikkus ca 700 m.

Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub krundi vahetus läheduses või krundil eraldi alusel asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel. Kruntide liitumiskilbid on ette nähtud kinnistute piirile. Kahe kinnistu peale on ette nähtud üks liitumiskilp. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Liitumiskilpide elektritoited on ette nähtud 0,4kV maakaablitega ehitatavast komplektalajaamast.

Jõukaablite planeerimine sõiduteede alla ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone jõukaablite kaitsetsoonidesse. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m

kaablist mõlemale poole. Sõidutee ja kruntide vahele on planeeritud piisava laiusega haljasriba, mis võimaldab paigaldada kaableid, haru- ja liitumiskilpe ning vajadusel ilma kõvakattega pindasid ja kruntide piirdeaedasid rikkumata teostada kaablite remonditöid.

Elektritoide liitumispunktidest objektide peajaotuskilpidesse tuleb projekteerimisel ette näha maakaablitega. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab iga tarbija oma vajadustele vastava kaabelliini.

POS 1 elamukrundil on olemasolev elektriliitumine 3x16A. Uute elamukruntide võrguühenduseks on kavandatud 3x25A iga krundi kohta.

Uue alajaama orienteeruv asukoht ja liitumispunktid koos uute trassidega on näidatud planeeringu joonisel *Põhijoonis.Tehnovõrgud*.

Altenratiivse variandina on võimalik elektrivarustus tagada POS 1 krundil olemasolevast mastist. Alternatiivne elektrivarustuse jaoks vajalik madalpinge maakaabli orienteeruv asukoht on tähistatud joonisel *Põhijoonis.Tehnovõrgud*.

Kruntide täpseks elektrivarustuse lahendamiseks tuleb koostada eraldi elektriprojekt.

Planeeringualale (kruntidele POS 5 ja 6) jääb AS Eesti Raudtee 0,4 kV õhuliin ja selle kaitsevöönd. Detailplaneeringule järgnevate projekteerimistööde tehniliste tingimuste väljastamiseks pöörduda AS Eesti Raudtee poole.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 (edaspidi ka ÜVK, kinnitatud Tartu Vallavolikogu 22. mai 2013 otsusega nr 19) kohaselt on Lõo piirkonna vee-ettevõtja AS Emajõe Veevärk.

ÜVK kohaselt on hajaasustuse üksikmajapidamised ilma tsentraalse veevärgi ja kanalisatsioonita, joogivesi saadakse oma kaevudest ning reovesi kogutakse kogumiskaevudesse või suunatakse otse keskkonda. Viimastel aastatel on välja ehitatud uued ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemid AS Emajõe Veevärk tegevuspiirkonnas EL Ühtekuuluvusfondi (ÜF) toetusega Emajõe-Võhandu valgala veemajandusprojekti raames Lähel, Kärknas, Eralas, Võiblas ja Äksis.

Planeeringuala läheduses ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikke ei asu. ÜVK kohaselt uusi ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustiku rajamist planeeringuala lähedusse ei ole kavandatud.

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt tuleb planeeringuala veevarustus tagada tsentraalselt ühe puurkaevu baasil, kanalisatsiooni lahendamisel on lubatud lokaalsed lahendused. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniseaduse mõistes on ühisveevärk ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub kinnistute veega varustamine või reovee ärajuhtimine ning mis on vee-ettevõtja hallatav või teenindab vähemalt 50 elanikku. Ühisveevärk võib olla avalik-õigusliku või eraõigusliku isiku omandis.

Planeeringuala kruntide veevarustus tagatakse ühe planeeritava puurkaevu baasil. Puurkaevu orienteeruv asukoht on tähistatud planeeringu joonisel *Põhijoonis.Tehnovõrgud*. Puurkaevu rajamiseks tuleb kostada eraldi projekt ja taotleda vastav luba.

Iga moodustatava kinnistu tarbeks on ette nähtud eraldi ühendustorustik kuni kinnistu piirini koos kinnistu peakraaniga. Ühendustorustike läbimõõdud ja muud parameetrid täpsustatakse projekteerimise käigus.

Iga uue elamukrundi (ühe majapidamise) arvestuslik veetarbimine on kuni 15 m³ kuus ning ööpäevane maksimaalne veetarbimine ühe krundi kohta ei ületa 2 m³.

Planeeringuala maksimaalne elanike arv jääb alla 50 inimese.

Kui planeeringuga kavandatavast puurkaevust võetakse vett alla 10 m³ ööpäevas ning vett kasutatakse vähem kui 50 inimese vajadusteks, siis on võimalus hilisemalt teha taotlus Keskkonnaametile veehaarde sanitaarkaitseala ulatuse vähendamiseks 10 meetrini (vt eespool ptk veehaarde sanitaarkaitseala vähendamise võimaluse kohta).

Planeeringuala kruntide reoveed kogutakse igal krundil krundisisest kokku ning suunatakse lokaalsesse kanalisatsioonisüsteemi, milleks võib olla kogumiskaev, septik immutussüsteemiga või omareoveepuhasti. Lokaalse kanalisatsioonisüsteemi orienteeruv asukoht on näidatud joonisel *Põhijoonis.Tehnovõrgud*. Kanalisatsioonivarustuse täpne lahendus ja asukoht tuleb anda ehitusprojekti koostamise käigus. Reoveepuhasti kohta on vajalik koostada eraldi projekt.

Sadevete kanalisatsioon

Detailplaneeringuala sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse.

Sidevarustus

Elion Ettevõtte Aktsiaselts on väljastanud 14. aprillil 2014 tehnilised tingimused nr 22545497 detailplaneeringu koostamiseks. Planeeringuala kruntide sidevarustuse tagamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendusrajada ühendus Elioni sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani alljärgnevalt:

Tehnilise lahenduse kirjeldus: Planeeringuga on ette nähtud orienteeruvad sidetrasside asukohad kõikide hooneteni, mis sideühendust vajavad. Kaablid on planeeritud pinnases avaliku kasutamise teemaadele. Edasisel projekteerimisel ja ehitamisel tuleb ette näha jätkukaev planeeringuala piirkonda. Projekteerida ja ehitada 12-kiuline optiline kaabel planeeringualale alates võrgusõlmest VOB, mis asub Jõekääru kinnistul (79401:003:0090). Planeeritava trassi pikkus ca 1500 m. Planeeringualal alates jätkukaevust hooneteni tuleb projekterimise käigus ette näha optiline jaotusvõrk, igasse hooness 4-kiuline kaabel kaitsetorus.

Sisevõrgu kirjeldus: Hoonete sisevõrk ehitada PON-tehnoloogial optiliste kaablitega. Hoonetes näha ette koht PON seadme paigaldamiseks, vajalik elektritoide. Ruumiselt ehitada jaotusvõrk cat5/cat6-kaablitega.

Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijärevalve allüksusega.

Tegevuse korraldamisel liinirajatiste kaitsevööndis

juhinduda Elektroonilise Side seaduse § 116-119 nõuetest. Juhul, kui on vajalik ümber paigutada Elioni siderajatist, teha ümberpaigutamise projekt vastavalt Elioni tehnilistele tingimustele ja ümberpaigutatud siderajatist tasuta Elionile üle anda asendusrajatisena.

Liinirajatiste omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritluspunkti olev liiniosa anda tasuta ja tähtajatult piiritlusaktiga Elioni hallata.

Soojusvarustus

Kavandatava hoonestuse soojusvarustust on võimalik lahendada ahju-/kaminakütte, lokaalse katlamaja, soojuspumpade, elektrikütte, päikesepaneelide baasil või kombineerida eelpool nimetatud viise.

Olemasolev ja planeeritav tehnovarustus on näidatud planeeringu joonisel *Põhijoonis.Tehnovõrgud*.

1.11 PLANEERINGU RAKENDAMINE

Planeeritava maa-ala uued sõiduteed ja kommunikatsioonid ehitab välja arendaja. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub arendaja ja tehnovõrgu valdaja vaheliste kokkulepete alusel. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimuseks on kohustus rajada planeeringuga ette nähtud juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja -rajatised kuni krundini, millele ehitusluba väljastatakse.

Riigimaanteelt mahasõidu projekteerimine ja väljaehitamine (sh vajadusel riigitee laiendamine) toimub arendaja kulul. Planeeringuala arendusega seotud teedel tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtliku rajatised enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet.

AS Eesti Raudtee ei võta endale raudteeveermist tulenevatest mõjudest kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud tuleb kanda arendajal või planeeritud kruntide igakordsetel omanikel.

Tartu vald ei võta kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Planeeringuga ettenähtud rajatiste väljaehitamise kohustus on arendajal.

Projekteerimise käigus tuleb teha müra ja vibratsioonide mõõtmised. Tartu vald ei võta endale kohustusi seoses müra ja vibratsioonide mõõtmiste ning nende võimalike mõjude leevendamisega.

Koostas:

Kristi Jõemets