

Pärna maaüksuse detailplaneering
Töö nr DP-8-2014

Asukoht: Tartu vald, Tila küla

Tellija: Vahur Pärna

Koostaja: Tuuli Veersalu
(maastikuarhitekt, diplom nr MD 000679)

Tartu vald 2015

SISUKORD

PLANEERINGU SELETUSKIRI.....	4
1. Planeeringu koostamise alus	4
2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta	4
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	5
4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	5
4.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
4.2. Olemasoleva olukorra analüüs.....	6
4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	8
4.4. Kruntide ehitusõigus	9
4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	9
4.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine	10
4.7. Tee maa- alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
4.9. Ehitistevahelised kujad.....	11
4.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	11
4.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	13
4.12. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitse- ja täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	13
4.13. Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	14
4.14. Servituutide vajaduse määramine	14
4.15. Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	14
4.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	14
4.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	14
4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	18
4.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	18
5. Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega	19
PLANEERINGUJONISED	20
1. Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	20
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000	21

3. Olemasolev olukord M 1:500	22
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega M 1:500	23
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	24
LISAD	25

PLANEERINGU SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Pärna maaüksuse omanik Vahur Pärna. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesanne on kinnitatud Tartu Vallavalitsuse 30.07.2014. a korraldusega nr 205 "Tila külas asuva Pärna maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine" (vt Lisa 1). Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda Pärna maaüksuse jagamist neljaks eraldiseisvaks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Selleks on määratud kruntidele ehitusõigus sh arhitektuurinõuded ehitistele, servituutide vajadus, antud lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuga kavandatu elluviimiseks on seatud keskkonnatingimused ning näidatud majanduslikud võimalused. Planeeringu lähteseisukohad on esitatud detailplaneeringu algatamise korralduse lisa (vt Lisa 2).

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

nimi: Pärna;

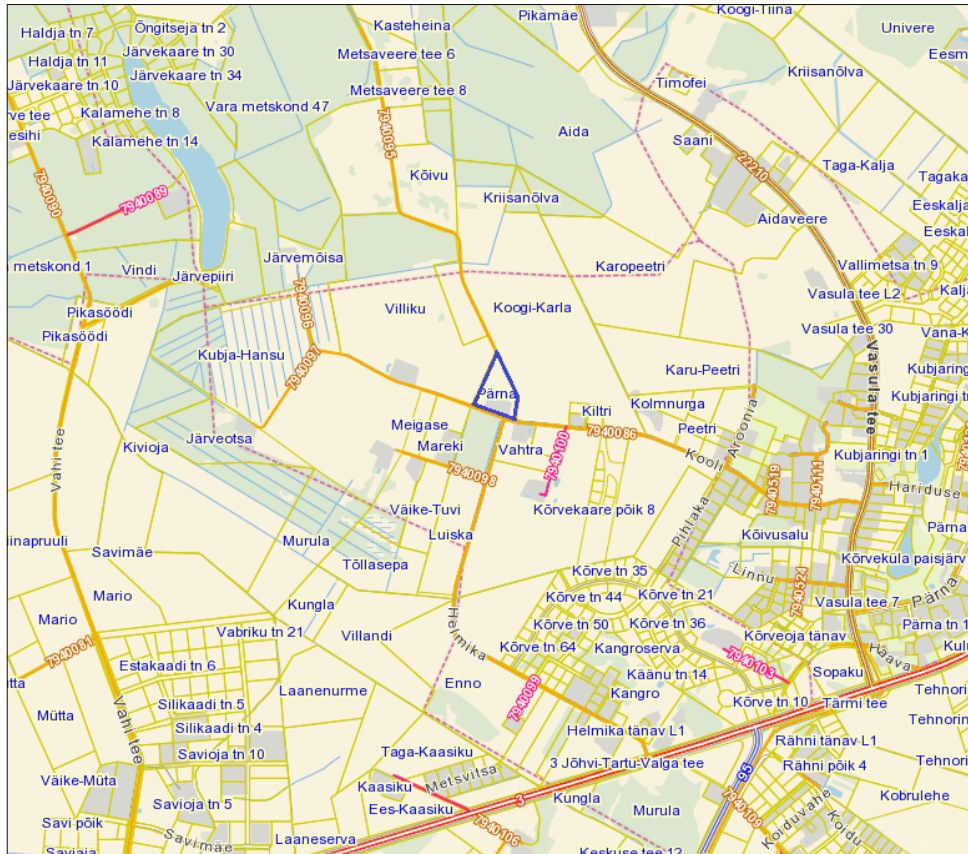
kü tunnus: 79403:002:0639;

omanik: Vahur Pärna;

maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa;

pindala: 19994 m².

Planeeringuala paikneb Tartu vallas Tila küla Jõhvi-Tartu-Valga maanteest loodesse jäävas hajaasustusega osas (vt Joonis 1). Planeeringuala piirneb põhja- ja idaküljest Metsaveere teega (kohalik tee nr 7940095); lõunaküljest Kooli teega (kohalik tee nr 7940097); lääneküljest piirneb ala Villiku katastriüksusega (79403:002:0623, maatulundusmaa 100%).



Joonis 1. Situatsiooniskeem (väljavõtte Maanteeameti kaardirakendusest <http://xgis.maaamet.ee/xGIS/>). Planeeritav ala asub Tartu vallas Tila küla loodepoolses osas. Planeeringuala on tähistatud sinise piirjoonega.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Detailplaneeringu lähtedokumendid on:

- Tartu Vallavalitsuse 30.07.2014. a korraldus nr 205 koos lisaga;
- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Tartu valla arengukava;
- Seletuskirjas viidatud kehtivad õigusaktid (allikas: www.riigiteataja.ee);
- projekterimismõõtmised.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Planeeritava ala alusplaaniks on GeoBaltica OÜ (tegevuslitsents nr 787 MA) poolt 6. oktoobril 2014. a mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavaga M 1:500, töö nr GEO-14-12. Geodeetiline alusplaan on kooskõlastatud tehnovõrgu valdaja Elektrilevi OÜ-ga (vt Lisa 7). Skeemide koostamisel on kasutatud väljavõtteid Maa-ameti koduleheküljelt (www.maaamet.ee).

4.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Juurdepääsud, tehnovõrgud ja -rajatised.

Planeeritav ala paikneb kolme tee ristumiskohas. Kontaktala moodustavad põhja-, kirde- ja idaküljes Metsaveere tee; lõunaküljes Kooli tee ning loode-, lääne- ja edelaküljes Villiku katastriüksuse haritav maa. Kooli teest lõuna pool paikneb Vahtra katastriüksuse (79403:002:0177) metsamaa. Kõrveküla alevik jääb piki Kooli teed ca 860 m kaugusele itta.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs mööda Kooli ja Metsaveere teed. Helmika tee kaudu on otseühendus Jõhvi-Tartu-Valga maanteega. Olemasolevad teed on kruusakattega ja nende liikluskoormus on käesoleval ajal väga väike.

Planeeringuala idapiiril kulgeb elektrimaakaabelliin, lõunapiiril alla 1 kV elektriõhuliin. Lähimad alajaamad paiknevad piki Kooli teed ca 700 m kaugusel lääne pool (Muriküla) ja ca 900 m ida pool (Kade).

Hoonestuslikud ja arhitektuurilised seosed.

Planeeringuala lähemas ümbruses on mõned taluhooned. Lähimad hooned paiknevad planeeritava ala eluhoonest ca 100 m kaugusel kagus Vahtra katastriüksusel (79403:002:0936). Planeeringualast ca 200 m raadiuses on viimaste aastate jooksul püstitatud neli uut ühepereelamut. Piirkonnas rajatud hooned on viilkatusega ühekorruselised või välja ehitatud katusealusega. Pärna maaüksuse jagamine ja moodustatavatele kruntidele üksikelamute ehitamine järgib piirkonna hoonestuslaadi ning sobitub olemasolevasse keskkonda.

Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud *Planeeringujoonisel 2*.

4.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritav ala hõlmab Pärna katastriüksust (79403:002:0639, elamumaa 100%), 19994 m². Kõlvikuline koosseis:
ehitiste alune maa - 338 m²;
haritav maa - 17778 m²;
looduslik rohumaa - 1280 m²;
õuemaa - 720 m²;
muu maa - 216 m².

Maakasutus ja omandisuhted.

Planeeritava alaga vahetult piirnevad:

- põhja- ja idaküljest Metsaveere tee (kohalik tee nr 7940095, ei ole Maakatastris¹);
- lõunaküljest Kooli tee (kohalik tee nr 7940097, ei ole Maakatastris²);
- lääneküljest Villiku katastriüksus (79403:002:0623, maatulundusmaa 100%).

¹ Maa-ameti maainfo teenuse andmetel (<http://xgis.maaamet.ee/xGIS/>), seisuga 27.11.2014.

² Maa-ameti maainfo teenuse andmetel (<http://xgis.maaamet.ee/xGIS/>), seisuga 27.11.2014.

Teisel pool teid piirnevad planeeritava alaga:

- planeeritavast alast ida pool, üle Metsaveere tee, Koogi-Karla katastriüksus (79403:002:0123, maatulundusmaa 100%).
- planeeritavast alast lõuna pool, üle Kooli tee, Seedri katastriüksus (79403:002:0178, elamumaa 100%);
- planeeritavast alast lõuna pool, üle Kooli tee, Vahtra katastriüksus (79403:002:0177, maatulundusmaa 100%);
- planeeritavast alast lõuna pool, üle Kooli tee, Vahtra katastriüksus (79403:002:0936, maatulundusmaa 100%).

Olemasolevad ehitised ja kitsendused.

Planeeringuala on hoonestatud, sellel asub üks ühekorruseline viilkatusega ühepereelamu koos kõrvalhoonete ja õuealaga. Elamu lähedal paikneb salvkaev.

Planeeringuala idapiiril kulgeb piki Metsaveere teed elektrimaakaabelliin, kaabelliini kaitsevöönd paikneb lõunaosas seespool ja põhjaosas väljaspool planeeritavat ala (ulatub kaablist 1 meetri kaugusele). Kooli teega paralleelselt (teest lõuna pool, Vahtra katastriüksusel) kulgeb alla 1 kV elektriõhuliin, mis varustab ka planeeringualal olemasolevat elamut ja suundub alale olemasolevast sissesõiduteest ida poolt (vt *Planeeringujoonis 3*). Kaitsevööndi moodustab maa-ala ja õhuruum 2 meetri ulatuses mõlemale poole liini telge. Elektrimaakaabel ja -õhuliin on ainsad planeeringualal kitsendusi põhjustavad objektid.

Planeeritav ala kuulub Elektrilevi OÜ võrgupiirkonda.

Reljeef, pinnas, haljastus, veed.

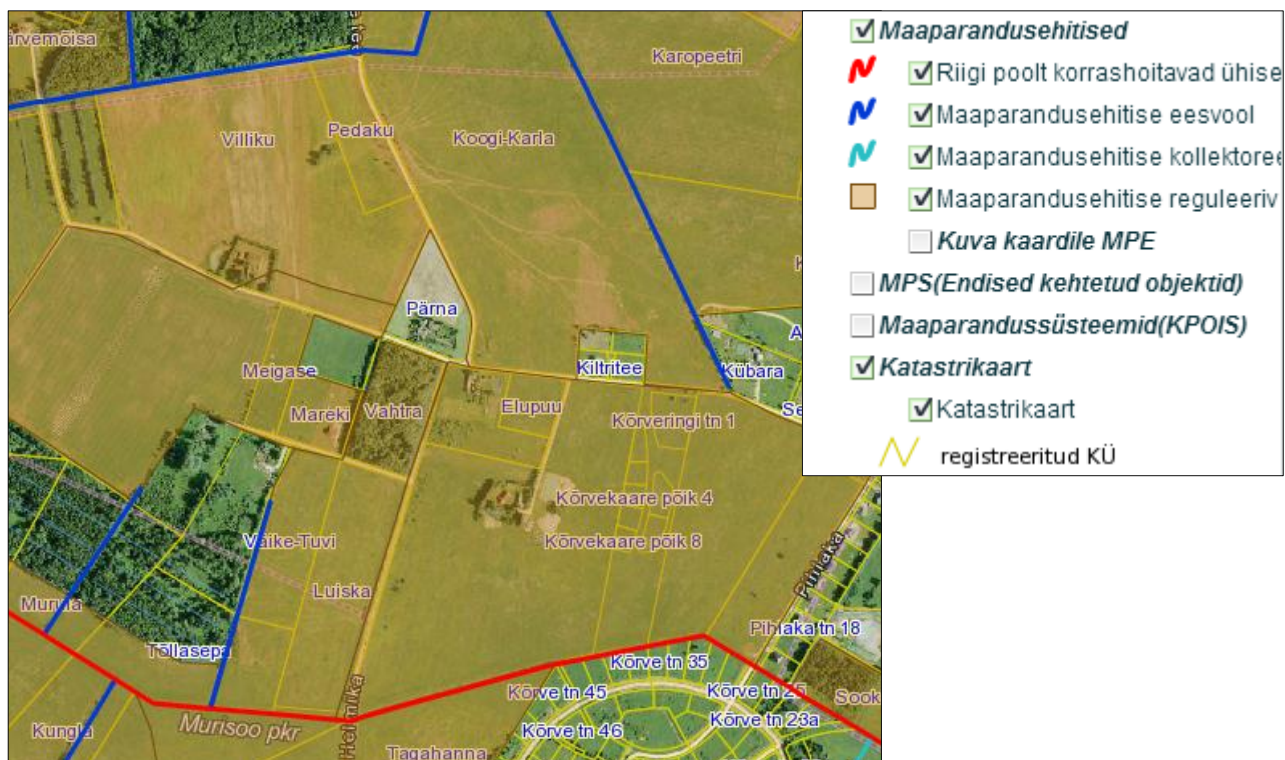
Planeeringuala reljeef on tasane, kerge langusega põhja suunas. Tegu on osaga ümbritsevast ulatuslikumast haritud ja kuivendatud piirkonnast, mis on kaetud maaparandussüsteemiga. Planeeritav ala on Põllumajandusameti maaparandussüsteemide registrist kustutatud (vt Joonis 2), täpsed andmed reguleeriva võrgu paiknemise kohta alal puuduvad.

Esinevad gleistunud, leostunud ja leetjad mullad, lõimise järgi liivsavi mullad³, kus huumushorisoni tüsedus on ca 23 cm⁴.

Ala lõunapoolses servas paikneb tehislik tiik. Õuemaal kasvab suuremaid puid ja põõsaid, hoonetest itta jääb aiamaa viljapuude- ja põõsastega.

³ Astover, A.; Kölli, R.; Kuk, L.; Tamm, I. 2010. Tartumaa maaressurss

⁴ Mullakaart <http://xgis.maaamet.ee/xGIS>



Joonis 2. Väljavõte Maa-ameti maaparandussüsteemide avalikust rakendusest (<http://xgis.maaamet.ee/xGIS/>). Planeeritav ala ei kattu maaparandusehitise alaga.

Keskkonna looduskaitseline, esteetiline ja rekreatiivne väärtus.

Planeeritaval alal puuduvad kaitsealuste liikide elu- ja kasvukohad. Samuti puuduvad kultuurimälestised ja pärandkultuuri objektid ning rekreatiivne väärtus.

Olemasolev olukord on kujutatud *Planeeringujoonisel 3 „Olemasolev olukord“*.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on kavandatud neli elamumaa krunti.

Maakasutust iseloomustab alljärgnev koondtabel.

Kruntideks jagamine on kujutatud *Planeeringujoonisel 4* (planeeringu Põhijoonis).

TABEL 1. MAAKASUTUSE KOONDTABEL

Aadress või Pos nr	Kasutamise otstarve	Pindala	Maa-ala avalik kasutus
Pärna (planeeringueelne)	Elamumaa 100%	19994 m ²	puudub
Pos 1 (planeeringujärgne)	Elamumaa 100%	8737 m ²	puudub
Pos 2 (planeeringujärgne)	Elamumaa 100%	2723 m ²	puudub
Pos 3 (planeeringujärgne)	Elamumaa 100%	3078 m ²	puudub
Pos 4 (planeeringujärgne)	Elamumaa 100%	5456 m ²	puudub

4.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratletud:

- krundi kasutamise sihtotstarve - elamumaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet (1 üksikelamu ja 2 abihoonet);
- hoonete kasutamise otstarbed - üksikelamu, abihoone;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala - 300 m²;
- elamu suurim lubatud kõrgus - katuseharja kõrgus kuni 8 m (kõrgus on määratud nii kõrgusega olemasolevast maapinnast kui ka maapealsete korrustena);
- abihoone suurim lubatud kõrgus - katuseharja kõrgus kuni 6 m (kõrgus on määratud nii kõrgusega olemasolevast maapinnast kui ka maapealsete korrustena).

Planeeringuga kavandatud ehitusõigused on näidatud planeeringu Põhijoonisel (*Planeeringujoonis 4*).

4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded arvestavad kontaktvööndis olemasolevate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlust. Uute hoonete lahendus peab sobituma olemasoleva hoonestusega. Planeeringuga on seatud järgmised arhitektuurilised nõuded:

- Lubatud korruselisus on põhihoonel kuni 2 maapealset korrust (teine korrus katusealune) ja abihoonel 1 korrus;
- Elamu põhimahul on katusekalded 30-45 kraadi, abihoonel 30-45 kraadi;
- Katuseharja kulgemise suund võib olla nii risti kui ka paralleelselt kohaliku teega;
- Nii elamu kui ka abihoone katuse tüüp on viilkatus;
- Lubatud katusekattematerjalid on katuseplekk (kiviprofiil või klassik profiil), katusekivid, sindel;
- Lubatud katusekatte värvid on must, tumehall või pruun;
- Lubatud välisviimistluse materjalid on puit, kivi, krohv (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning ümarpalkmaja ehitamine;

- Kohustuslik ehitusjoon puudub;
- +/- 0.00 sidumine - sokli kõrgus kuni 60 cm. Maapinda on lubatud vajadusel tõsta hoonestusala ulatuses ja juurdepääsude rajamisel, et tagada paremaid ehitustingimusi ja juhtida sademeveed hoonetest eemale;
- Kruntide piiridele on lubatud rajada piirdeid.

Muude võimalike ehitiste (kasvuhoone, grillinurk jmt) paigutamiseks krundil käesoleva planeeringuga tingimusi ei seata (õigusaktidest tulenevad kitsendused on toodud ptk 7.3).

4.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Planeeritud elamukruntidele on määratud hoonestusalad, mille piiresse on lubatud rajada igal elamukrundil 1 elamu ja kuni 2 abihoonet. Planeeringu Põhijoonisel näidatud hoonestusalad on seotud krundi piiridega, hoonestusala kuja naaberkrundi piirist on 4 m. Hoonestusala piiritlemisel on arvestatud kohalike teede kaitsevööndi laiusel, mis ulatub sõiduraja teljest 20 m kaugusele. Teega piirnevatel kruntide külgedel on hoonestusala kuja krundi piirist 17 m.

Väljapoole hoonestusala ei ole lubatud püstitada elamut ega abihoonet, lubatud on püstitada kuni 20 m² suuruse ehitusala pindalaga muid ehitisi (kasvuhooned, laste mängumajad, grillinurgad jms). Hoonestusalad on näidatud planeeringu Põhijoonisel (*Planeeringujoonis 4*).

4.7. Tee maa- alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Uusi teid ega liikluskorralduse muudatusi planeeringualale ei kavandata. Planeeringuga nähakse ette kohalike teede äärde 1 m reservmaad perspektiivsete teelaienduste tarbeks.

Juurdepääs planeeritud elamukruntidele on kavandatud Positsioonidele 3 ja 4 Metsaveere teelt, positsioonidele 1 ja 2 Kooli teelt. Planeeritud juurdepääsude asukohad on näidatud planeeringu Põhijoonisel (*Planeeringujoonis 4*).

Parkimine lahendatakse oma krundil, igale elamukrundile on ette nähtud 2 parkimiskohta.

Pöörete suunad juurdepääsuteelt kohalikule teele ja vastupidi on vabad. Liikumisalasid kergliiklejatele käesoleva planeeringuga ei kavandata.

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus planeeringualal jääb Pos 1 alale, Pos 2-4 alal kõrghaljastus puudub. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Kõrghaljastust (puid ega põõsaid) ei tohi istutada pinnaspuhasti peale, kuna juured tungivad jaotustorustikku ja drenidesse. Muus osas ei ole käesoleva planeeringuga uue haljastuse rajamisele tingimusi seatud.

Maapinda on lubatud vajadusel tõsta hoonestusala ulatuses ja juurdepääsude rajamisel, et tagada paremaid ehitustingimusi ja juhtida sademeveed hoonetest eemale, tingimusel et viimasega ei tekitata kahju naaberkinnistutele. Sademevesi immutatakse oma krundil. Olemasolev maaparandusdrenaaž säilitatakse võimalikult suurel määral.

Kruntide vaheliste piirdeaedade rajamine (sh kujundus ja aia tüüp) toimub vastavalt omanike vastastikusele kokkuleppele. Piirdena on lubatud kasutada nii võrk-, lipp- kui ka metallaeda. Teepoolse piirdeaia kõrguse vahemik on 1,2-1,7 m ning seda on soovitatav kombineerida igihalja hekiga. Tervikliku ilme huvides on soovitatav omanike vahel kokku leppida teepoolse piirdeaia ühesuguses kõrguses.

Ehitamise käigus tekkivad jäätmed tuleb sorteerida kohapeal ja käidelda nõuetekohaselt, vastavalt Tartu valla „Jäätmehoolduseeskirjale“. Heakorda reguleerib Tartu vallavolikogu 26.01.2011.määrus nr 2 „Tartu valla heakorraeeskiri.“

4.9. Ehitistevahelised kujud

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni *Päästeseadusest, Tuleohutuse seadusest, Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrusest nr 315, Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.*

Planeeringualale rajatavate ehitiste tulepüsivusklassid ja tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus. Rajatavate hoonete vaheline minimaalne vahekaugus on 8 m, mis on tagatud hoonestusalade kujadega. Täpsed lahendused selgitatakse projekteerimise käigus.

Reovee pinnaspuhasti kuja on 5 m, elektri maakaablite kaitsetsoon on 1 m kaablist mõlemale poole. Puurkaevust kavandatakse vee võtmist alla 10 m³ ööpäevas ja vähem kui 50 inimese tarbeks, mistõttu taotletakse Keskkonnaametilt puurkaevu sanitaarkaitseala määramist 10 m laiusena.

4.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Tehnovõrkude ja -rajatiste kavandamisel on lähtutud põhimõttest, et planeeringuga peavad selguma taristu ruumilised vajadused. Hilisema projekteerimise käigus on lubatud mõningane tehnovõrkude ja -rajatiste ümber paigutamine juhul, kui see ei too kaasa piiranguid väljapoole planeeritava ala territooriumi ega planeeringuga kavandatud hoonestusaladele.

Kui piirkonda arendatakse välja tsentraalsed veevarustuse ja kanalisatsiooni trassid, on trassidega liitumine kohustuslik.

Planeeringuala Pos 1 asub majapidamine, kus elatakse püsivalt. Eramul on elektrivarustus, vesi saadakse oma salvkaevust, kanalisatsioon on lahendatud kogumiskaevuga, sademevesi immutatakse oma krundil, küte on lokaalne. Pos 2-4 puuduvad kõik vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised.

Elektrivarustus.

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ poolt 22.09.2014 välja antud tehnilised tingimused nr 223837, mis on koos selgitava joonisega seletuskirjale lisatud. Planeeringualale rajatakse olemasoleva tee kõrvale uus 100 kVA komplektalajaam, mis hakkab varustama elektriga nii kõiki planeeringuala krunte kui ka lähiümbruse majapidamisi. Uue alajaama KP toide nähakse ette sisselõikena planeeringuala piirilt mööduvasse magistraalkaablistesse. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Komplektalajaamast rajatakse uus MP toitekaabelliin kruntideni Pos 2; 3 ja 4. Kruntide omanikud saavad sõlmida

võrguettevõttega liitumislepingu ja lasta paigaldada krundi piirile liitumiskilbi, elektrikilpide asukohad on näidatud planeeringu Põhijoonisel. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on kuni $3 \times 25A = 3 \times 100A$. Elektritoide liitumispunktide elamute peajaotuskilpidesse nähakse ette maakaablitega. Täpne elektrivarustuse skeem antakse ehitusprojektidega.

Planeeringuala lõunapiiril on reserveeritud maa 15 kV kaabelliini paigaldamiseks rajatavast alajaamast kuni olemasoleva Muriküla alajaamani. Planeeringualal on lubatud rajada lisaks tuule- või päikeseenergiaal töötavaid elektri mikrotootmisi (kuni 11 kW).

Ühist välisvalgustust alale ei planeerita. Elamumaade õuealade valgustamine toimub krundi oma elektrivõrgust.

Sidevarustus.

Planeeringualale ei ole ette nähtud uusi sideliine, sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

Veevarustus.

Tartu vallas on põhjaveeallikatena kui põhjaveekogumitena kasutusel Kvaternaari veekiht, Kesk-Devoni veekiht, (Kesk-Alam-Devon), ning Kesk-Alam-Devoni-Siluri veekiht, sügavamatest veekihtidest toituvaid puurkaeve vallas ei leidu⁵.

Planeeringuala veevarustus lahendatakse lokaalselt. Planeeringuga on ette nähtud Pos 2-4 varustav ühine puurkaev krundile Pos 4 tee kaitsevööndi alale arvestusega, et Veeseadusest ja alamatest õigusaktidest tulenevad nõuded on täidetud. Puurkaevu sanitaarkaitsevööndi ulatust vähendatakse Keskkonnaameti loal 10 meetrile, selle kaugus teest vastab nõuetele ka võimalike perspektiivsete teelaienduste puhul. Perspektiivis on võimalik planeeritud puurkaevust ka krundi Pos 1 varustamine.

Tuletõrje veevõtt.

Planeeringuala asub hajaasustusega piirkonnas, mille üksikelanutele ning nende abihoonetele ei nähta vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Lähim aastaringselt kasutatav tuletõrje veevõtukoht on ca 800 m kaugusel Kooli tänava ääres asuv tuletõrjehüdrant.

Reoveekanaliseerimine.

Kanaliseerimine lahendatakse igal krundil eraldi. Lubatud on kasutada septikut koos imbsüsteemi või pinnasfiltriga või muid lahendusi, mis vastavad õigusaktidega sätestatud keskkonnanõuetele. Reovett ei ole lubatud juhtida pinnasesse lähemal kui 50 m puurkaevu sanitaarkaitseala välispiirist. Tulenevalt Eesti põhjavee kaitstuse kaardist (M 1:400 000, Eesti Geoloogiakeskus, 2001) paikneb planeeritav ala piirkonnas, mis jääb keskmiselt ja suhteliselt kaitstud põhjavee piirialale.

⁵ Tartu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024, 2013.

Sademe- ja dreneaživete ärajuhtimine.

Sademevesi suunatakse vertikaalplaneerimisega ehitatavatest hoonetest eemale ja immutatatakse iga krundi piires eraldi. Täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojektidega. Hoonestatud maaüksuselt ei tohi naabermaaüksusele suunata sademe- ja dreneaživett. Vajadusel tuleb ette näha projekteerimisel lokaalsed imbkaevud.

Soojavarustus.

Planeeritud on lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on soojuspumbad, elektri-, vedel- või tahke kütusega köetavad küttekehad, mis vastavad õigusaktidega seatud tingimustele. Lubatud on paigaldada päikesepaneele.

Tehnovõrkude ja –rajatiste põhimõttelised lahendused on näidatud planeeringu Põhijoonisel.

TABEL 2. TEHNOVÕRKUDE KOONDTABEL (POS 2-4)

Tehnovõrgu nimetus	Planeeringu eelne ulatus	Planeeringuga kavandatav ulatus
Veevarustus	Puudub	Puurkaev ja kolm trassi, kokku ca 135 m
Kanaliseatsioon	Puudub	3 kohalikku lahendust
Elektrivarustus	Keskpingekaabel planeeringuala idapoolses servas	Kompaktalajaam ja 3 liitumispunkti, kokku ca 370 m uut kaablit
Välisvalgustus	Puudub	Ei kavandata
Sidevarustus	Puudub	Ei kavandata

4.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Jäätmeäitlus korraldatakse vastavalt valla „Jäätmehoolduseeskirjale“ ja „Korraldatud jäätmeveo rakendamise korrale“. Jäätmed tuleb koguda selleks sobivatesse kinnistesse konteineritesse ja jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmevedajalt. Kinnistutel tekkivate biolagunevate jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

Korraldusega käesoleva detailplaneeringu algatamiseks (korraldus nr 205, 30.07.2014) on Tartu Vallavalitsus andnud hinnangu, et planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamist. Teelt tuleva müra ja tolmu leevendamiseks krundil ja hoonetes tuleb järgida head projekteerimis- ja ehitustava ning kasutada haljastust.

4.12. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks
Vajadus puudub.

4.13. Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

4.14. Servituutide vajaduse määramine

Käesolevas planeeringus on servituudi vajaduse määramisel planeeringusse kantud kruntidele Pos 1-4 servituudi ala elektripaigaldiste rajamiseks. Servituudina tuleb kanda kinnistusraamatusse isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks rajatise kaitsevööndi ulatuses.

Pos 4 on planeeringusse kantud servituudi ala veevarustuse rajamiseks. Servituudina tuleb kanda kinnistusraamatusse isiklik kasutusõigus veetrassi kuja ulatuses Pos 2 ja Pos 3 kasuks.

4.15. Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

4.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Kuritegevuse riskide vähendamiseks arvestatakse planeeringus järgmiste võtetega:

- hea nähtavus ja/või krundi valgustus;
- krundile sissepääsude piiramine;
- territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaedadega).

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- hoida maa-ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud);
- võimalusel paigaldada kohtvalgustid.

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

Käesolevas peatükis on nimetatud planeeritava ala kohta kehtivad ja planeeringulahendusest tulenevad maa kasutamise kitsendused. Ära on näidatud kitsenduse alus ja üldiseloome. Täpsemaks kitsenduste rakendamiseks või nendega põhjalikumalt tutvumiseks on vajalik õigusaktidega vahetult tutvuda (nt internetis: www.riigiteataja.ee).

Alljärgnev tabel on koostatud 27.11.2014.

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
<p>Elektriohutusseadus;</p> <p>Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. a määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord;</p> <p>Majandus- ja kommunikatsiooniministri 11.12.2006. a määrus nr 99 Liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise tingimused ja kord</p>	<p>Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:</p> <ul style="list-style-type: none"> * kuni 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit; * 1 kuni 20 kV pingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit; * 1 kuni 20 kV pingega liinide korral 10 meetrit; * 35–110 kV pingega liinide korral 25 meetrit. <p>Õhuliini mastitõmmitsa või -toe, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist maapinnal.</p> <p>Elektrimaakaabli kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.</p> <p>Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.</p>	<p>Tehnovõrgu valdaja</p>	<p>Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda.</p> <p>Elektripaigaldise kaitsevööndis oleva maa-ala, õhuruumi või veekogu valdaja peab lubama elektripaigaldise omanikul elektripaigaldise käitu korraldada, teha vajalikke elektripaigaldise ja selle kaitsevööndi hooldustöid ning paigaldada elektripaigaldise tähiseid.</p> <p>Elektripaigaldise kaitsevööndis tegutsev isik peab vältima elektripaigaldise kahjustamist või kahjustumise ohu tekkimist. Elektripaigaldise kahjustamise või kahjustumise ohu korral tuleb rakendada abinõusid edasise kahju tekkimise vastu ja viivitamata teavitada tekkinud olukorrast elektripaigaldise omanikku.</p> <p>Elektripaigaldise omanikul on õigus tegevusteks loa andmisel nõuda loa taotlejalt asjakohaste ohutusabinõude rakendamist ja elektripaigaldise omanikule tekkivate põhjendatud kulude hüvitamist.</p> <p>Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:</p> <ul style="list-style-type: none"> * elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid; * õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri; * maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.
<p>Veeseadus;</p> <p>Keskonnaministri 16.12.1996. a määrus nr 61 Veehaarde</p>	<p>Veehaare on ehitise veetõstmiseks veekogust või põhjaveekihi.</p> <p>Sanitaarkaitseala ei</p>	<p>Tehnovõrgu valdaja;</p> <p>Keskonnaamet</p>	<p>Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veemaduste halvenemise vältimiseks ning</p>

<p>sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks.</p>	<p>moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus ühe puurkaevu puhul on üldjuhul 50 m puurkaevust. Keskkonnaamet võib määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks: *10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks; *10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 50 kuupmeetri ööpäevas ja põhjaveekiht on hästi kaitstud vastavalt veehaarde ja põhjavee seisundi eksperdihinnangule, mille on koostanud hüdroteoloogiliste uurin-gute tegevusluba omav isik, ning sanitaarkaitseala vähendamiseks on saadud Terviseameti kirjalik nõusolek. Kavandatud põhjavee-haardele on planeeritud 10 m laiune sanitaarkaitseala.</p>		<p>veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Veehaarde projekteerija peab planeeringutes ja ehitusprojektides nägema ette sanitaarkaitseala kaitseabinõusid Planeerimisseadusega ja Ehitusseadusega sätestatud korras.</p>
<p>Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitse-nõuded¹; Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrus nr 99 Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heitja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise</p>	<p>Omapuhasti (pinnasfilter, imbväljak) kuja on vähemalt 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise omapuhasti korral. Septiku või muu pealt kinnise omapuhasti kuja on vähemalt 5 m. Heit- ja sademevee pinnas-sesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala</p>	<p>Keskkonnaamet</p>	<p>Kuja on kanalisatsiooniehitiste, torustik välja arvatud, lubatud kõige väiksem kaugus hoonest, joogivee salv- või puurkaevust ning muuks kui joogiveeotstarbeks kasutatavast puurkaevust. Kuja ulatust arvestatakse kanalisatsiooniehitise hoone välisseinast, seadme külgmisest välis-pinnast või rooveesette tahendus- või kompostimisväljaku, biotiigi või tehis- ja avaveelise märgala, pinnasfiltersüsteemi või taimestikpuhasti välispiirjoonest. Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus sõltub suublasts olevast pinnasest ja selle omadustest ning maapinna langusest. Omapuhasti peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning</p>

meetmed ¹ Eesti Standard EVS 921:2014 Vee- varustuse välisvõrk EVS 848:2013 Välis- kanalisatsioonivõrk	või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.		põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.
Teeseadus	Kohaliku maantee kaitse- vööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20 kuni 50 meetrit.	Vallavalitsus	Kohalik maantee on kohaliku liikluse korraldamiseks rajatud maantee. Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud: * ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke; * ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta; * takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega; * paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; * korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; * kaevandada maavara ja maaainest; * teha metsa uuendamiseks lageraie; * teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälis- tööd. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.
Tuleohutuse seadus; Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tule-		Päästeamet	Tuletõrje veevõtukoht on aastaringiselt kasutatav tuletõrjehüdrant või muu rajatis veemahuti, loodusliku või tehisveekogu juures, mille kaudu saab auto- või mootorpumpade abil kustutusvett. Tuletõrje veevõtukoht peab olema

ohutusnõuded Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus			tagatud: * aastaringne juurdepääs ning kasutamise valmidus; * tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk; * tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile. Päästetööde tegemise tagamiseks peab olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohtale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht.
Asjaõigusseadus	Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatuses. Pos 4 veetrasside kuja ulatuses.	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrgu ja -rajatise isiklik kasutamiseõigus võrguvaldaja kasuks. Veetrassi isiklik kasutusõigus Pos 2 ja Pos 3 kasuks.

4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu ellu viimisega ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned, rajatised ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide ega teede kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud tekitatud kahju hüvitama.

4.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehitusprojektide koostamisele ning hoonete ja rajatiste püstitamisele. Planeeringuga ette nähtud tehnovõrkude ja -rajatiste välja ehitamine toimub planeeringuala kruntide igakordsete omanike kulul. Planeeringut on võimalik hoonestada etapiviisiliselt. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnudele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt. Kruntidele ehituslubade väljastamise eeldus on krundile üksiklamu ehitamiseks vajalike servituutide kanne kinnistusraamatus ja veevarustuse tagamine.

5. Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega

Kooskõlastav asutus	Kooskõlastaja nimi, amet	Kuupäev	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline büroo	Pjotr Vorobjov, peainspektor	8.01.2015	põhijoonisel, seletuskirjas lk 11 ja 12	
Elektrilevi OÜ	Eduard Okunev, Lõuna piirkonna käidukorraldaja	13.01.2015	lisades	elektrooniline kooskõlastus
Keskonnaameti Jõgeva-Tartu regioon	Ivo Ojamäe, keskkonnakorralduse spetsialist			
Villiku maaüksus	Oivo Villik, maaomanik	6.01.2015	põhijoonisel	

Detailplaneeringu juurde kuuluvad selle esitamise hetkel järgmised lisad:

- 1 Tartu Vallavalitsuse 30.07.2014 korraldus nr 205. Tila külas asuva Pärna maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine
- 2 Lisa 1 Tartu Vallavalitsuse 30.07.2014 korralduse nr 205 juurde. Detailplaneeringu lähteülesanne
- 3 Detailplaneeringu algatamise taotlus 20.05.2014
- 4 Väljavõte 13.01.2015 ajalehest Postimees detailplaneeringu algatamise kohta
- 5 OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 223837 koos selgitava joonisega, väljastatud 22.09.2014
- 6 OÜ Elektrilevi kooskõlastus detailplaneeringule

PLANEERINGUJONISED

1. Situatsiooniskeem M 1:10 000

2. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed M 1:2000

3. Olemasolev olukord M 1:500

4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500

5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

LISAD