



## TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705  
tel. 555 481 55  
reg. nr. 11319822  
e-post: teravkera@gmail.com  
a/a: 221034629731

---

Töö nr: DP-5-2015

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, LOMBI KÜLA

# NÕLVA JA EES-KRIISA MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Alar Veber

Esa Pekka Luukkala

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2015

---

SISUKORD	
SELETUSKIRI .....	4
1. Ülesande koostamise alus.....	4
2. Detailplaneeringu koostaja .....	4
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta.....	4
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	5
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....	5
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs .....	6
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	7
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	8
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	9
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	9
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	10
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	13
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	14
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....	16
5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks .....	16
5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	16
5.14. Servituutide vajaduse määramine .....	17
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	17
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	17
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	17
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	18
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks .....	18
.....	19
JOONISED.....	20
1. Situatsiooniskeem .....	21
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	22
3. Olemasolev olukord.....	23
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega .....	24
5. Illustratiivsed vaated.....	25
LISAD:	
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	
3. Detailplaneeringu algatamise taotlus	
4. Detailplaneeringu algatamisest teavitamine	
5. Väljavõte ajalehest Postimees	
6. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused	
7. Maanteeameti lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks	
8. Päästeameti kooskõlastus	
9. Maanteeameti kooskõlastus	
10. Elektrilevi OÜ kooskõlastus	

# SELETUSKIRI

---

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on Alar Veber ja Esa Pekka Luukkala.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 28.01.2015.a. korraldus nr 34 Lombi külas asuvate Nõlva ja Ees-Kriisa maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Mutso.

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Nõlva maaüksuse krundi piiride muutmine, ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine elamu ning abihoonete ehitamiseks. Ees-Kriisa maaüksusest moodustatakse olemasolevale teele transpordimaa sihtotstarbega krunt, elamumaa ning maatulundusmaa krundid. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala pindala on u 14,8 ha. Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Nõlva** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0335);
- omanik- Õnne Luukkala;
- omanik- Esa Pekka Luukkala;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 9313 m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Ees-Kriisa** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:1505);
- omanik- Alar Veber;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 12,01 ha.

Lisaks Nõlva ja Ees-Kriisa maaüksustele on planeeringualasse kaasatud Kriisanõlva maaüksuse idapoolne kiiljas osa.

#### 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitismäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;
- Tartu valla üldplaneering.

#### 5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud KG-Büroo (litsents nr 783 MA) poolt, 09. aprill 2015. a., töö nr. 369-15GEO. Koordinaadid L-Est' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

##### 5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Lombi külas ca 5,2 km kaugusel Tartu linna piirist.

Juurdepääs planeeritavale alale kulgeb kahesuunaliselt asfaltkattega nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga riigiteelt kruusakattega kahesuunalisele juurdepääsuteele.

Planeeringualast Tartu suunas ca 1,1 km kaugusele jääb Härma bussipeatus. Lähim kool ja lasteaed asuvad Kõrvekülas, ca 2,1 km kaugusel. Lähim kauplus asub samuti Kõrvekülas ja jääb 2,4 km kaugusele.

Planeeringuala külgneb idasuunas nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga riigiteega ning üle tee jääb Inglismäe liivakarjäär. Planeeringuala keskosast põhjasuunas asuvad kaks elamumaa sihtotstarbega krunti, millele on olemasolev hoonestus. Planeeringualast läänes asub hoonestusega maatulundusmaa sihtotstarbega krunt. Ülejäänud planeeringuala ümbritsevad krundid on maatulundusmaad. Planeeringualast veidi eemale jäävad põllumaad väiksemate metsatukkadega.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Planeeringualast põhjas paiknevad elamutega krundid jäävad vahemikku u 4400-5800 m<sup>2</sup>. Ümbritsevate maatulundusmaade kruntide suurused on vahemikus 3178 m<sup>2</sup>-45.96 ha. Planeeringualast idas asuva Inglismäe liivakarjääri suurus on ca 16,60 ha.

Planeeringu eesmärgiks on Nõlva ja Kriisanõlva maaüksuste krundi piiride muutmine ning Ees-Kriisa maaüksuse kruntimine transpordi-, elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kruntideks. Antud planeeringulahenduses on arvestatud lähiümbruse olemasolevate varemplaneeritud kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Hoonete planeerimisel on arvestatud kavandatud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

## 5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 14,8 ha. Nõlva ja Ees-Kriisa maaüksuste olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Nõlva kinnistul on olemasolev hoonestus, Ees-Kriisa kinnistul hoonestus puudub. Nõlva maaüksusel on ümarpalkidest elamu, abihoone ja lisaks veel kolm alla 20 m<sup>2</sup> suurust ehitist.

Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs kahesuunaliselt asfaltkattega nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga riigiteelt. Üle Ees-Kriisa maaüksuse kulgeb kohaliku tähtsusega kruusakattega tee, millelt juurdepääs Nõlva, Ees-Kriisa, Kriisa maaüksustele ja Kurgani teele.

Planeeringualale ulatub Jõhvi-Tartu-Valga riigitee kaitsevöönd, mis on 30 meetrit arvestatuna teekatte servast.

Ees-Kriisa tee ääres asub olemasolev madalpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini keskelge on 2 meetrit. Nõlva krundil on kulgeb elektriõhuliinist kuni hoonestuseni madalpinge maakaabel, mille kaitsevöönd kummalegi poole kaabli keskelge on 1 meeter. Nõlva krundil on kaks salvkaevu ja puurkaev, millest on ühendus hooneni. Samuti on Nõlva krundil välja ehitatud reoveekanalisatsioon, mis suubub omapuhastisse ehk imbsüsteemi. Omapuhasti kuja on 10 meetrit, välja arvatud septik 5 meetrit. Planeeringualal puudub sidevarustus, lähim sidekaabel jookseb teisel pool Jõhvi-Tartu-Valga teed.

Nõlva kinnistu loodeosas paikneb tiik, mille veekaitsevöönd on 10 meetrit.

Planeeringuala kirde-, edela- ja loodeosa on põllumaa ning lõunaosa kasutusel heinamaana. Nõlva kinnistul kasvab väike metsatukk ja siin seal paikneb üksikult mõni leht- ja okaspuu. Planeeringuala idaosas olemasoleva kohaliku tähtsusega tee kõrval kasvab lehtpuuderivi. Planeeringuala kirde- ja idaosa piirneb samuti puuderiviga.

Planeeringuala reljeef on vahelduv, langedes kagust kirde suunas. Planeeringuala kaguosa piirneb järsu nõlvaga, kuna riigimaantee jääb planeeringualast oluliselt madalamale. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 68.80 (loodesuund) ja 82.73 meetrit (ala lõunanurk).

Planeeringuala piirneb põhja suunast Adami, Kriisavälja, Kingu ja Kriisanurme maaüksustega. Kirdest Taga-Kurgani, Kurgani, Kurgani tee, Ees-Kurgani, Väike-Kurgani ja Kriisaoru maaüksustega. Idast piirneb planeeritav ala Jõhvi-Tartu-Valga teega. Lõunast Kriisanõlva ja Kalja-Kibali maaüksustega, edelast Kriisa ja Kriisanõlva maaüksustega, läänest ja loodest Kriisanõlva maaüksusega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud tabelis 1 ja joonisel 3 (vt *Olemasolev olukord*).

**Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta**

<i>Jrk. Nr.</i>	<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Maaüksuse sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
1.	Tartu vald, Lombi küla Adami	79403:002:0039	Maatulundusmaa 100%	45,96 ha
2.	Tartu vald, Lombi küla Kriisavälja	79403:002:0913	Maatulundusmaa 100%	15003 m <sup>2</sup>
3.	Tartu vald, Lombi küla Kriisanurme	79403:002:1546	Maatulundusmaa 100%	15001 m <sup>2</sup>
4.	Tartu vald, Lombi küla Taga-Kurgani	79403:002:1545	Elamumaa 100%	5873 m <sup>2</sup>
5.	Tartu vald, Lombi küla Kurgani	79403:002:1542	Elamumaa 100%	4417 m <sup>2</sup>
6.	Tartu vald, Lombi küla Kurgani tee	79403:002:1546	Maatulundusmaa 100%	1897 m <sup>2</sup>
7.	Tartu vald, Lombi küla Ees-Kurgani	79403:002:1544	Maatulundusmaa 100%	4634 m <sup>2</sup>
8.	Tartu vald, Lombi küla Väike-Kurgani	79403:002:1543	Maatulundusmaa 100%	3178 m <sup>2</sup>
9.	Tartu vald, Lombi küla Kriisaoru	79403:002:0867	Maatulundusmaa 100%	21338 m <sup>2</sup>
10.	Tartu vald, Lombi küla Kingu	79403:002:0336	Maatulundusmaa 100%	17314 m <sup>2</sup>
11.	Tartu vald, Lombi küla 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee	79403:002:0126	Transpordimaa 100%	15,51 ha
12.	Tartu vald, Lombi küla Kalja-Kibali	79403:002:0843	Maatulundusmaa 100%	8,05 ha
13.	Tartu vald, Lombi küla Kriisanõlva	79403:002:0958	Maatulundusmaa 100%	11,43 ha
14.	Tartu vald, Lombi küla Kriisa	79403:002:0400	Maatulundusmaa 100%	2,7 ha

### 5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jagatakse Ees-Kriisa maaüksus kokku 6 krundiks- kaheks elamumaa, üheks transpordimaa ja kolmeks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ning osa Ees-Kriisa ja Kriisanõlva maaüksusest liidetakse Nõlva krundiga (elamumaa). Planeeritud kruntide piirid on antud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 2.

**Tabel 2. Maakasutuse koontabel**

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse Kinnistust</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>
Pos 1	17117 m <sup>2</sup>	E 100%	Ees-Kriisa (79403:002:1505)	17117 m <sup>2</sup>	M 100%
Pos 2	2023 m <sup>2</sup>	L 100%	Ees-Kriisa (79403:002:1505)	2023 m <sup>2</sup>	M 100%
Pos 3	29282 m <sup>2</sup>	E 100%	Nõlva (79403:002:0335)/ Ees-Kriisa	9313 m <sup>2</sup> / 18429 m <sup>2</sup> / 1540 m <sup>2</sup>	M 100%/ M 100%/ M 100%

			(79403:002:1505)/ Kriisanõlva (79403:002:0958)		
Pos 4	14650 m <sup>2</sup>	M 100%	Ees-Kriisa (79403:002:1505)	14650 m <sup>2</sup>	M 100%
Pos 5	11,28 ha	M 100%	Kriisanõlva (79403:002:0958)	11,28 ha	M 100%
Pos 6	67810 m <sup>2</sup>	M 100%	Ees-Kriisa (79403:002:1505)	67810 m <sup>2</sup>	M 100%

Märkused:

- 1) Planeeritud sihtotstarbed: E- elamumaa (001), L-transportimaa (007), T-tootismaa (003), M-maatulundusmaa (011).
- 2) Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord".

#### 5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 3) on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast;
- 5) hoonete vähim lubatud kõrgus maapinnast.

**Tabel 3. Kruntide ehitusõigused**

Pos. nr	Krundi planeeritud pindala	Planeeritud kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoonete suurim lubatud (harja)kõrgus maapinnast/	Hoonete vähim lubatud (harja)kõrgus maapinnast
1.	17117 m <sup>2</sup>	E 100%	3 hoonet (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	400 m <sup>2</sup>	Elamul 8,5 m abihoonel 6,0 m	Elamul 5,0 m; abihoonel 2,5 m
2.	2023 m <sup>2</sup>	L 100%	Krunti ei hoonestata	-	-	-
3.	29282 m <sup>2</sup>	E 100%	5 hoonet (2 olemasolevat hoonet + 3 uut abihoonet)	590 m <sup>2</sup>	8,5m	Elamul 5,0 m; abihoonel 2,5 m
4.	14650 m <sup>2</sup>	M 100%	Krunti ei hoonestata	-	-	-
5.	11,28 ha	M 100%	Krunti ei hoonestata	-	-	-
6.	67810 m <sup>2</sup>	M 100%	Krunti ei hoonestata	-	-	-



**Märkused:**

1. Planeeritud sihtotstarbed: E – elumaa (001), L-transpordimaa (007), T-tootmismaa (003), M-maatulundusmaa (011).
2. Katastriüksuse kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valituse 23. Oktoober 2008.a. määrusest nr. 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud `Ehitise kasutamise otstarvete loetelu` majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr. 51.

Kruntide pos 1 ja pos 3 lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu
- 12744 abihoone.

### 5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 4.

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Ehitavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terasse, katuse terrace ja/või varimüüre. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Elamu ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma.

Pos 3 krundil on arhitektuurinõuete andmisel jäetud võimalus vajadusel tulevikus olemasolevate hoonete (k.a. üksikelamu) ümberehitamiseks, rekonstrueerimiseks või laiendamiseks.

**Tabel 4. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b>Hoonete lubatud korruselisus</b>	1 kuni 2 korrust (1+ärklikorrus) + keldrikorrus
<b>Lubatud katusekalde vahemik</b>	25-45°
<b>Lubatud katuseharja kulgemise suund</b>	Pos 1 hoonete katusehari paralleelselt või risti kohaliku teega. Pos 3 ehitatava abihoone katusehari peab olema paralleelselt või risti olemaoleva elamuga.
<b>Lubatud katuse tüüp</b>	Viilkatus, kelpkatus
<b>Lubatud katusekatte lubatud materjalid</b>	Katuseplekk (kiviprofiil või klassik profiil), -kivid
<b>Katusekatte lubatud värvitoonid</b>	Must, tumehall, pruun, punane või roheline
<b>Lubatud välisviimistluse materjalid</b>	Puit, kivi ja krohv (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine. Lubatud on freespalkmaja ja ümarpalkmaja ehitamine.
<b>±0,00 vahemik</b>	Sokli kõrgus kuni 100 cm

### 5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, olemasolevatest tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest.

Hoonete (nii põhihoone kui abihoone/te) jaoks on näidatud hoonestusalad.

Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud ptk 5.9. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Ka rajatised peavad asuma hoonestusalas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohtuskujad. Grillhoone, kasvuhoone jms peab paiknema samuti hoonestusalas. Hoonestusalast väljapoole on lubatud püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatise.

Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega.

Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritava põhihoone soovituslik asukoht hoonestusalas. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud samuti joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

### **5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringualale on olemasolev juurdepääs riigiteelt nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga Ees-Kriisa maaüksusel asuva tee kaudu.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 123,69-124,14. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teomaniku nõusolek (Ehitusseadustik §72). Riigimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee kaitsevöönd on 50 meetrit arvestatuna teekatte servast.

Üle Ees-Kriisa maaüksuse kulgeb kohaliku tähtsusega kruusakattega tee, mis saab alguse riigimaanteelt. Kohaliku tähtsusega teelt juurdepääs Nõlva, Ees-Kriisa, Kriisa maaüksustele ja Kurgani teele. Detailplaneeringuga moodustatakse planeeringuala läbivale tee osale transpordimaa sihtotstarbega krunt, mis on planeeritud avalikku kasutusse jääva alana ja mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub ehitusseadustikus sätestatud korra alusel. Tee koridori laiuseks on planeeritud 8,0 m, millest olemasolev sõidutee moodustab ca 3,9 meetrit. Teekoridori määramisel arvestati olemasolevate piirnevate kinnistute piiridega. Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning olemasolevad sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek määrata planeeritud tee kaitsevööndiks 10 meetrit arvestatuna krundi piirist, tee kaitsevööndi ulatus on näidatud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

Kruntidel on näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääs. Juurdepääsutee täpsem asukoht tuleb lahendada hoone arhitektuurse projektiga vastavalt konkreetsele

arhitektuursele lahendusele ning näidata asendiplaanil. Planeeringu joonisel nr 4 on näidatud krundi külg, kust mahasõitude kavandamine riigimaanteelt ei ole lubatud.

Parkimine lahendatakse krundisisesele. Riigimaantee ääres on parkimine keelatud. Planeeritud üksikelamukruntidel on minimaalne parkimiskohtade arv arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismääradele äärelinna kohta, kus üksikelamu krundil on ette nähtud 2-3 (elanikele 1-2, külalistele 1) parkimiskohta. Täpsed parkimiskohtade asukohad näidatakse elamu ehitusprojekti asendiplaanil.

Riigimaanteelt nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga mahasõidul on arvestatud majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 Tee projekteerimise normid lisa Maanteede projekteerimismäärust punktist 5.2.7. Nähtavuskaugused projektkiirus 80 km/h rahuldaval tasemel, tabel 2.14 ja külgnähtavus projektkiirus 80 km/h rahuldaval tasemel. Kuna teemaal asub puuderivi, mis jääb täies ulatuses nähtavuskolmnurga sisse, on tehtud detailplaneeringuga ettepanek nähtavust takistav puuderivi (koos kändudega) likvideerida.

Tagatud nähtavuskaugused ja külgnähtavus on esitatud ka joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*).

Planeeringualale ulatub riigimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee kaitsevöönd 50 meetrit (teekatte servast). 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.

Planeeringuala kontaktvööndis ei ole rajatud eraldi kergliiklusteid, jalakäijad ja jalgratturid liiguvad sõidutee servas vastavalt Liiklusseadusele. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kaaluda tulevikus võimalust kergliiklustee rajamiseks Inglise karjääri poolsele teeäärsele alale, kuna võrreldes planeeringuala poolse teeservaga on seal maapind tunduvalt laugem ja kergliiklustee rajamiseks sobivam.

Planeeringualaga külgneva riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2014.a. seisuga 4920 autot ööpäevas. Planeeringu realiseerimine ei põhjusta olulist liiklussageduse kasvu, kuna planeeringuga on kavandatud vaid üks uus elamumaa sihtotstarbega krunt.

Planeeringuala jääb riigimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee kaitsevööndisse, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaprobleemide (müra, vibratsioon, õhusaaste) esinemine. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigiteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja

vastutus seisab planeeringu arendajal. Tartu Vallavalitsus ja Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas, kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Hoonete projekteerimisel ja rekonstrueerimisel planeeringualal tuleks arvestada, et hoonete välispiirded oleks projekteeritud selliselt, et oleks tagatud kehtivad heliisolatsiooninõuded vastavalt ruumide kasutusotstarbele. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb samuti arvestada, et ventileerimiseks ette nähtud elemendid (tuulutusavad akendes, värskõhuklapid seinas jne) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sellisel määral, et ruumis tekiks lubatava mürataseme ületamine. Planeeringu realiseerimisel tagada ehitavate hoonete puhul Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkt 17 alusel kehtestatud SoM 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud norm-müratasemed.

### **5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeringuala kirde-, edela- ja loodeosa on põllumaa ning lõunaosa kasutusel heinamaana. Nõlva kinnistul kasvab väike metsatukk ja siin seal paikneb üksikult mõni leht- ja okaspuu. Planeeringuala idaosas olemasoleva kohaliku tähtsusega tee kõrval kasvab lehtpuuderivi. Planeeringuala kirde- ja idaosa piirneb samuti puuderiviga.

Kuna teemaal asub puuderivi, mis jääb täies ulatuses nähtavuskolmnurga sisse, on tehtud detailplaneeringuga ettepanek nähtavust takistav puuderivi (koos kändudega) likvideerida.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Olemasolev haljastus on ette nähtud säilitada.

Krundiomanikel on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga. Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- Planeeritud pos 1 ja pos 3 kruntide rajatava kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonpindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi).
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab pos 1 ja pos 3 krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 85% üldpindalast.
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.

- Kruntide lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

### **PIIRDED**

Krundipiirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Arvestades planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntide suurusi on soovitatav piirata vaid hooned ümbritsev õueala.

Piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga, kusjuures omanik peab tagama, et heki kõrgus vastaks samuti lubatud kõrgusele. Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt hoonete ehitusprojekti esitatud lahendusele. Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega.

**Tabel 5. Planeeringuga määratud nõuded piiretele**

<b>Piirete tüübid ja materjal</b>	hõre puitaed, hõre puitaed kivipostidega, võrkaed või keevispaneelvõrkaed. lubamatud on plank-, betoon- plekkpiirded vms
<b>Piirete lubatud kõrgus</b>	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,6 m

### **VERTIKAALPLANEERIMINE**

Krundil pos 1 säilib olemasolev olukord. Krundil pos 3 suunatakse vertikaalplaneerimisega sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Kõikidel kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

#### **5.9. Ehitistevahelised kujud**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusest nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld karterv), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Elamu ja abihoonete täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

## 5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

### OLEMASOLEV OLUKORD

Olemasoleva kohaliku tee ääres on madalpinge elektriõhuliin ning Nõlva krundil on hoonestuseni välja ehitatud madalpinge maakaabel. Nõlva krundil on kaks salvkaevu ja puurkaev, viimane varustab elamut veega. Nõlva maaüksusel asub omapuhasti, milleni juhitakse reovesi isevoolse kanalisatsioonitoruga.

### PLANEERITUD LAHENDUSED

Olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud (liitumispunktist kuni hoonestusalani) on näidatud joonisel 4 (*Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

### VEEVARUSTUS

Pos 3 krundil säilib olemasolev veevarustuse lahendus. Pos 1 krundi veevarustus on lahendatud krundile planeeritud salvkaevu baasil.

Juhul, kui tulevikus ehitatakse välja ühisveevõrk, on detailplaneeringuala kruntidel kohustus sellega liituda.

Vältimaks salvkaevude ohustamist pindmise reostuse poolt, peab võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid jne) asukoht salvkaevu suhtes olema põhjaveevoolu suunas allavoolu ja neist võimalikult kaugel (mitte vähem kui 10 meetrit).

**Tabel 6. Arvestuslik veetarbimine**

<i>Hoone liik</i>	<i>Arvestus</i>	<i>Kokku veetarbimine hoones</i>
<i>Üksikelamu</i>	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on 4 inimest	120 liitrit x 4 inimest peres = 480 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine kokku ühe krundi kohta on maksimaalselt 0,48 m<sup>3</sup>/d.

### KANALISATSIOON

Krundil pos 3 säilib olemasolev reoveelahendus, kus reovesi juhitakse omapuhasti ehk imbsüsteemi. Pos 1 krundi reovesi on ette nähtud samuti juhtida omapuhastisse ehk imbsüsteemi.

Omapuhasti kuja on 10 m, v.a. septik, mille kuja on 5 meetrit. Reovee puhastamisel ja heitvee pinnasesse immutamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed ” sätestatud nõudeid.

Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus ja selle määramise kriteeriumid on sätestatud Vabariigi Valitsuse 16. Mai 2001. a määruse nr 171 „Kanaliseerimisvõrgu ehitiste veekaitseõuded“ §-s 7.

Juhul kui tulevikus ehitatakse välja ühiskanalisatsioon on detailplaneeringualal kohustus sellega liituda. Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,48 m<sup>3</sup>/d ühe krundi kohta.

### SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Krundil pos 3 säilib olemasolev olukord, sademevesi immutatakse omal krundil.

Krundil pos 1 suunatakse vertikaalplaneerimisega sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutatakse omal krundil. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojektis. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmise planeeringualal on keelatud. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkrundidele, riigitee kinnistule ega maantee kraavidesse.

### TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Planeeringuala asub hajaasustuses, detailplaneeringulahenduses on tagatud planeeritud kruntide pos 1 ja pos 3 naaberkinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus 40 m (alus EVS Ehitise tuleohutus Osa 6:Tuletõrje veevarustus). Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Kõrvekülas.

### SOOJAVARUSTUS

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli-, tahkeküte ja päikesepaneelid. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütetiliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

### ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringuala objektide kindlustamine on võimalik olemasoleva Kriisaoru 15/0,4 kV mastalajaama baasil. Planeeringualal asuvad Elektrileviile kuuluvad 0,4kV õhuliinid, mille kaitsevöönd on 2,0 meetrit liini keskteljest.

Pos 3 säilib olemasolev elektriühendus.

Pos 1 kinnistu edelasuuna piirile on planeeritud 0,4kV liitumiskilp. Olemasolevalt 0,4kV liinilt liitumiskilpi on planeeritud elektriõhuliin. Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Olemasolevale erakruntide sisse jäävale Elektrilevi OÜ elektriõhuliinile on ette nähtud servituudialad. Elektri-kaablite kaitsevööndi alad on võrdsustatud servituudi seadmise

vajadusega aladega. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus. Elektrilevi OÜ poolt on väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 236181.

### SIDEVARUSTUS

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

#### **5.11. Keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida elamukrundil omal krundil kinnises kompostris. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil. Soovitatav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

Krundil pos 1 ei või hoonetele anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav tehnovõrkude lahendus.

#### **5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Vajadus puudub.

#### **5.13. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Vajadus puudub.



#### 5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadused on ära toodu tabelis 7.

**Tabel 7. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused**

<i>Teeniv kinnisasi/isik</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituut/kasutusvaldus</i>
<i>Pos 1</i>	<i>Kriisaoru mü omanik</i>	<i>Juurdepääsutee talumise servituut</i>
<i>Pos 3</i>	<i>Tehnovõrgu valdaja</i>	<i>Tehnovõrgu talumise servituut – elektriõhuliin</i>
<i>Pos 4</i>	<i>Tehnovõrgu valdaja</i>	<i>Tehnovõrgu talumise servituut – elektriõhuliin</i>

#### 5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

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

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine).

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale.

#### 5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis, tee kaitsevööndis ja planeeritud servituudialadel.

### **5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

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. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.

### **5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse valdaja poolt. Vastava krundi omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p 2). Projekteerimise nõuded väljastab Maanteeamet.

Enne ehitusloa väljastamist on vajalik viia kinnistusraamatusse sisse planeeringujärgsed servituutide kanded.

Kuna teemaal asub puuderivi, mis jääb täies ulatuses nähtavuskolmnurga sisse, on tehtud detailplaneeringuga ettepanek nähtavust takistav puuderivi (koos kändudega) likvideerida. Tööd teostab detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik, kusjuures puude likvideerimiseks tuleb taotleda liiklusvälise tegevuse luba.



## JOONISED

---