



TARTU MAAKORRALDUSE OÜ

Töö nr: DP - 0154

Planeeringu taotluse esitajad: Kalina Rošik, Tamara Lohman,
Ülle Eensalu

Tartu vald
Võibla küla
Raudtee maja maaüksuse
detailplaneering

Juhatuselige

Priit Luts

Töötäitja

Viive Jääger

TARTU 2016

Betooni 9
51014
TARTU
Registrikood 10039227

Tel: 7422 471
Fax: 7422 606
E-mail: info@tartumaakorraldus.ee

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk	4
2.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.	4
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus. Planeeringualale ulatuvad kitsendused	4
4.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed	5
5.	PLANEERINGU LAHENDUS	6
5.1.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus	6
5.2.	Krundi hoonestusala piiritlemine	6
5.3.	Arhitektuurinõuded ehitistele	6
5.4.	Teemaa-alade ning liiklus- ja parkimiskorralduse määramine	7
5.5.	Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine	8
5.6.	Ehitistevahelised kujad	9
5.7.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
5.7.1.	Olemasolev olukord	9
5.7.2.	Elektrivarustus, välisvalgustus	9
5.7.3.	Veevarustus. Tuletõrjevesi.	9
5.7.4.	Kanaliseatsioon, sademeveekanaliseatsioon	10
5.7.5.	Soojavarustus	10
5.7.6.	Sidevarustus	11
5.7.7.	Tehnovõrkude rajamise koondtabel	11
5.8.	Kitsendavad keskkonnatinging-d planeeringuga kavandatu elluviimiseks	11
5.9.	Servituutide vajaduse määramine	12
5.10.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
5.11.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	12
5.12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	13
5.13.	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	13
6.	Joonised	14
6.1.	Situatsiooniskeem	15
6.2.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	16
6.3.	Olemasolev olukord	17
6.4.	Põhijoonis tehnovõrkudega	18
6.4.1.	Elektriga liitumise joonis	19
6.5.	Maakasutus ja kitsendused	20
6.6.	Illustratiivjoonised	21
7.	Kooskõlastused ja koostöö planeeringu koostamisel	22
7.1.	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	22
8.	Lisad	23
8.1.	Tartu Vallavalitsuse 21.10.2015 korraldus nr 485 dp algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning KSH mittealgatamise kohta. Lähteülesanne	
8.2.	Väljavõte ajalehest Postimees: teade detailp. algatamisest, 26.10.2015	30
8.3.	Katastriüksuse plaan	31
8.4.	Maanteeameti kiri 25.11.2015 nr 15-2/15-00700/213 lähteseisukohtade kohta detailplaneeringule	32
8.5.	Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr.237781 02.02.2016	37

8.6. Elektrilevi OÜ kooskõlastuse materjalid

39

1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 21.10.2015 korraldus nr 485 „Võibla külas asuva Raudtee maja maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“. Detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegijad on maaüksuse omanikud Kalina Rošik, Tamara Lohman ja Ülle Eensalu, taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 30.09.2015.a.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva maaüksuse jagamine neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja hoonestamata kruntidele ehitusõiguse ja arhitektuuri-nõuete määramine üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimis-korraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Tabel 1. Üldandmed

Katastriüksuse nimi	Raudtee maja
katastriüksuse aadress	Võibla küla
katastriüksuse tunnus	79401:005:0431
katastriüksuse pindala	19093 m ²
katastriüksuse sihtotstarve	100%elamumaa; 001; E

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

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

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud Tartu Maakorralduse OÜ (tegevuslitsents nr.462 MA) poolt 11.01.2016.a. mõõdistatud geodeetilist alusplaani, töö nr. KE-7830 mõõtkavas M 1 :500.

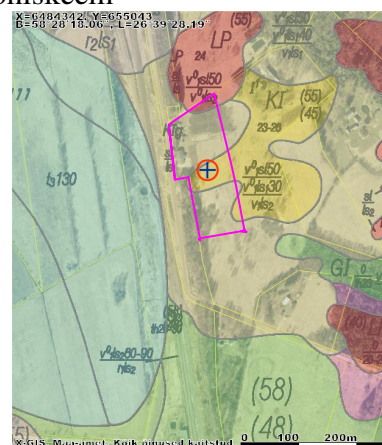
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal.

Planeeritav ala suurusega ca 1,9 ha asub Tartu vallas Võibla külas Sojamaa küla piiril. Pinnamoelt on planeeritav ala lõunapoolse kaldega, maapinna absoluutkõrgused jäävad kõrgusvahemikku 44.22 m (loodes) kuni 49.15m (kagunurgas), mõõdetud Balti süsteemis. Mullastikukaart planeeritava ala kohta on suhteliselt ühelaadne: tegemist on leetjate (KI) ja gleistunud leetjate (KIg) liivsavi muldadega.

Planeeringuala asukoht on kujutatud joonisel 1 „Situatsiooniskeem“



Foto- vaade hoonele ja juurdepääsuteele



Väljav. mullakaardist (allikas: Maa-amet)

Juurdepääs Raudtee maja maaüksusele toimub kruuskattega ca 5 m laiuse sõiduosaga kõrvalmaanteelt nr 22216. Tegemist on elamumaa krundiga, kus hoonestuse alla jääb õueosa elamu (vt. foto) ja kõrvalhoonetega (kuurid). Enamus krundist kujutab endast endist heinamaad, kus kasvab üksikuid puid (kased), samuti esineb võsa. Riigitee poolset serva ääristab tihe kaherealine kuusehekk. Vaatamata kõrvalmaantee äärsele haljastusele jääb haljastuse osa krundil tagasihoidlikuks, esineb üksikuid kuuski, kaski, elupuid.

Olemasolev olukord on kujutatud joonisel 3 „Olemasolev olukord“.

Tehnovõrkudest jäävad planeeringualale madalpinge elektrikaabel ja elektriõhuliin.

Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused

- Paiknemise tõttu riigimaantee ääres ulatub planeeringualale riigimaantee teekaitsevöönd, kus teekaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30m (Alus: Ehitusseadustik §71 lg.2)
- tehnovõrkudest kitsendavad tegevust elektri maakaabelliini kaitsevöönd 1m ja õhuliini ulatus mõlemal pool liini telge 2m (majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, §10);
- paiknemisest Hundi maaparandusobjektile esitab rajatud drenaažitorustik kitsenduse drenaažitorude säilitamise suhtes, kindlustamaks normaalse kuivendusrežiimi.

4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed

Käsitlev planeeringuala asub Tartu valla läänepoolses osas, jäädes Tartu linnast ca 9 km, Kärkna küla piirist 0,3 km kaugusele hajaasustuspiirkonda, kus on valdavalt tegemist erineva suurusega põllu/heinamaade ja metsamassiividega. Planeeringuala piirneb läänest ja lõunast maatulundusmaa sihtotstarbega Väike-Kaarepere (79401:005:0428) katastriüksusega, idapiir kulgeb riigitee nr 22216 Võibla - Erala tee km 1,30-1,50 ja põhjapiir kohaliku tee nr 7940053 Piiri tee eraldust mööda. Tegemist on piirkonnaga, kus (üksikud) elamute õuealad on kogunenud põhiliselt teede äärde, võimaldamaks paremini korraldada maaharimist. Lähima hoonestusala kaugus planeeritava krundi piiridest jääb ca 60-140 m kaugusele. Lähiumbruse hoonestusala ei ole suured, õuealale on püstitatud 1-2 korruselised üksikelamud abihoonetega. Ühtne hoonestusstiil puudub. Välisviimistluses on kasutatud looduslikke materjale: puitu, tellist, krohvi jm. Paralleelselt planeeringuala piirneva riigiteega kulgeb raudtee, teisele poole raudteed jäävad Sojamaa küla põllumassiivid. Ühendus teedevõrguga on tänu piirnemisele riigiteega hea, kergliiklus - ja jalgteid ümbruskonda rajatud pole ega pole ette nähtud Tartu valla üldplaneeringuga. Jalakäijate liikumine toimub sõidutee servas. Ülevaate planeeringuala lähipiirkonnast annab joonis 2 „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“, kus on kujutatud teed, planeeringu krundiline lahendus, lähiumbruse kruntide sihtotstarbed, hoonestusmahud, katastritunnused jm.

Planeeringulahenduse väljatöötamisel on arvestatud nii olemasoleva kui planeeritud maakasutusega. Planeeringualale kavandatakse üks korterelamumaa krunt ja kolm võrdse suurusega üksikelamumaa krunti. Tänu planeeritud kruntide suurusele ei killusta planeeritud krundid oluliselt maakasutust, mistõttu sobituvad hajaasustuspiirkonda. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala logistiliselt heas kohas, kuna riigitee nr 22216 võimaldab jätkuvalt sidet ümbritseva teedevõrguga. Detailplaneeringuga lahendatakse parkimine krundisisiselt, keelatud on parkimine väljaspool krundi piire.

Uus hoonestus on kavandatud väljapoole kõrvalmaantee teekaitsevööndit. Planeeringuga määratud arhitektuurinõuete järgi püstitatud ehitised sulanduvad ümbruskonda hästi. Viimistletuna tagasihoidlikes värvitoonides muudab planeeritav hoonestus ümbruse ilmekamaks, lisaväärtuse annab kruntidele haljastus.

5. PLANEERINGU LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Vastavalt omanike soovile tehakse ettepanek kaasomandisse kuuluv Raudtee maja maaüksus jagada kolmeks võrdse suurusega üksikelamu maa krundiks ja üheks korterelamu maa krundiks.

Tabel 2. Maakasutuse bilanss

krundi aadress		pindala		maakasutus	
planeeringueelne	Pl.järgne	pl.eelne	pl.järgne	pl.eelne	pl.järgne
Raudtee maja		19093 m ²		E	
	Pos 1		3153 m ²	-	E/EK
	Pos 2	-	5313 m ²	-	E/EP
	Pos 3	-	5313 m ²	-	E/EP
	Pos 4	-	5313 m ²	-	E/EP

001;E- elamumaa – määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a. määrusele nr 155 Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine; krundi kasutamise sihtotstarvete- EK- korterelamu maa ja EP- üksikelamu maa- määramisel lähtunud siseministeeriumi poolt välja antud juhendmaterjalile „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.

Krundi ehitusõigus kajastub joonisel 4 „Planeeringu põhijoonis tehnovõrkudega“.

Elamukruntide pindalad jäävad vahemikku 3153 m² kuni 5313 m² Hoonete suurimaks lubatud ehitisaluseks pindalaks krundil on määratud 350 m².

Uutele elamukruntidele on antud ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks. Elamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ainult ühe elamu ehitamine.

Lubatud ehitiste kasutamise sihtotstarvete määramisel lähtutakse majandus- ja taristu- ministri 02.06.2015 määrusega nr 51 kehtestatud „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ nõuetest, kavandatavate ehitiste otstarve on välja toodud tabelis 3:

Tabel 3. Lubatud ehitiste otstarve

kood	lubatud ehitise kasutamise otstarve
11101	üksikelamu
12744	elamu abihoone

5.2. Krundi hoonestusala piiritlemine

Joonisel nr 4 on määratletud hoonestusalad, so. alad, mille piires võib rajada krundil ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

Hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Planeeringu joonisele kantud suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju, samuti arvestada hoonetevahelist vähimat lubatud kaugust.

Joonisele on kantud põhihoonete soovituslikud asukohad, katuse harjajoon ning katusekalde suund, juurdepääsukohad kruntidele, hoonestusala seotus krundi piiridega.

5.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuete seadmisel on oluline arvestada kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlemisega. Ehitised peavad olema kaas- aegsed, kõrgetasemelised ning parandama elukeskkonna kvaliteeti.

Lubatud hoonete korruselisus hoonestatavatel kruntidel on põhihoonel kuni 2 maapealset korrust (teine korrus katusealune), abihoonel 1korrus, vundamendi sokli kõrgus hoonetel

maapinnast +/-35-60 cm. Elamu suurimaks lubatud kõrguseks on 7,5 m (katuseharja kõrgus) ja abihoonel 6,0 m. Elamu räästa lubatud kõrgus on lubatud kuni 3m maapinnast.

Lubatud kahepoolne katusekalle vahemikus 30-45°. Põhihoone katuse harjajoone suund valdavalt paralleelne kõrvalmaanteega, krundil Pos2 lubatud harjajoone suund paralleelsena Piiri teega. Katuse tüübiks elamul viilkatus, abihoonel viil- või kelpkatus. Katusekatte materjaliks katuseplekk (kiviprofiil või klassik profiil), katusekivid, sindel, olenevalt hoone projektist.

Välisviimistluse materjalidena on lubatud kasutada (kombineerituna) kivi, betooni, puitu ja krohvi, mis sobiks hästi kokku ümbritseva keskkonnaga. Lubamatu on imiteerivate materjalide (plastvooder, värvkatteta plekk jmt) kasutamine, samuti palkmaja ehitamine.

Uute hoone lahendused peavad sobituma olemasolevate hoonetega. Muude ehitiste (kasvuhoone, grillinurk jm) paigutamisel keelatud paigutamine juurdesõidutee äärde. Soovitav kavandada muud ehitised hoonestusala piiridesse, erandkorras minimaalselt 4m kaugusele krundi piirist, arvestades tuleohutuskujasid.

5.4. Teemaa-alade ning liiklus- ja parkimiskorralduse määramine

Juurdepääs planeeringualale on toimunud alaga piirnevalt riigiteelt nr 22216 Võibla - Erala. Ehitusseadustiku §71 p1 kohaselt on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav, ehitusseadustiku §71 p2 alusel on riigimaantee teekaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30m.

Ehitusseadustiku §72 lg 2 kohaselt on tee kaitsevööndis keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest; teha metsa lageraiet; teha vee-režiimi 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.

Juurdepääsutee kavandamisel on lähtutud Maanteeameti lähteseisukohtadest (vt lisa, Maanteeameti kiri nr 15-2/15-00700/213, 25.11.2015).

Detailplaneeringu joonisel 4 on kujutatud teekaitsevööndi piirid, kavandatav mahasõit, juurdepääsutee, liiklusvahendite sõidusuunad ja piir, kus väljapääsu rajamine on keelatud. Joonisel on välja toodud planeeritud hoonestusalade kaugus riigitee teekatte servast. Planeeringuga korrigeeritakse olemasolevat juurdepääsuteed, millega kaasneb osaliselt maanteekraavi lühendamine (truubi asendamine pikema truubiga) ja sissesõidu muutmine korrapärasemaks ja liiklusohutumaks.

Planeeringu lahenduse koostamisel tuleb arvestada tee nähtavuskolmnurgaga ja vajaliku külgnähtavusega projektkiirusel 60km/h rahuldaval tasemel (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 Tee projekteerimise normid lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ nähtavuskaugused tabel 2.14). Joonisel nr 4 kujutatud peateele väljasõidu nähtavuskolmnurgaga tagatakse kõrvalmaanteega ristumisel projektkiirusel 60 km/h tasemel „rahuldav“ nähtavus vasakule kaugusega 130 m ja paremale-160 m (aluseks võetud MPN tabel 5.1). Nähtavuskolmnurka jäävad teeäärsed puud ning puude alumised oksad nähtavuse parandamiseks eemaldada, samuti eemaldada võsa. Vastavalt Ehitusseadustiku §71 lg2 tee kaitsevööndisse uut hoonestust ei kavandata. Planeeritava alaga külgneva riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015.a. seisuga 153 a/ööp. Võttes

arvesse krundilt mahasõitu suhteliselt sirgelt kulgevale riigiteele, ei muutu liiklus seoses paari-kolme elamukrundi lisandumisega ohtlikumaks.

Mahasõit on ette nähtud ühine kõigile neljale krundile. Kavandatud 5-meetrise juurdepääsutee hargnemiskohta tekkival laiemal platsi on võimalik nii sõidukitel kui teenindustranspordil sooritada tagasipööret. Teemaast eraldi krunti ei moodustata, samuti ei moodustata eraldi jalgteed. Tee katta kruusaga, killustikuga või muude sademevett läbilaskvate materjalidega.

Parkimine lahendatakse kruntidel krundisisesele vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 Linnatänavad, kasutades vajaliku arvu parkimiskohtade leidmiseks nimetatud juhises toodud tabelit, kus arvestused toimuvad vastavalt äärelinna normidele.

Elamukruntidel arvutatakse minimaalne parkimiskohtade arv krundil (P) vastavalt elamute parkimisnormidele äärelinna kohta (EVS 843:2003 Linnatänavad) suletud brutopinna (A) ja parkimisnormatiivi (n) korrutisena:

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

Eelpool toodud valemi järgi kujuneb krundi keskmiseks parkimisnormiks 2-3 parkimiskohta. Parkimisplatsi täpsem paiknemine uutel kruntidel lahendatakse hoone projektiga.

Riigiteel on parkimine keelatud. Parkla katend lahendada selliselt, et parkla alalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele, st kasutada sademevett läbilaskvaid materjale (graniitsõelmed, kargkivi vm).

5.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine

Olemasoleva haljastuse moodustavad õuealal kasvavad üksikud kuused, kased ja elupuud. Mõlemale poole sissesõiduteed jäävad hekiread. Hoonestamata ala läänepiiri riigitee ääres ilmestab tihe mitmerealine kuusehekk.

Planeeringuala paiknemine enamjaolt endisel heinamaal tingib ala ilmekamaks muutmiseks suurema tähelepanu pööramise haljastusele. Põõsastikel ja alleedel pole ainult esteetiline funktsioon, nad kaitsevad ka tuule, tolmu ja heitgaaside eest, varjavad aeda võõraste pilkude eest ja summutavad teemüra.

Nõuete kohaselt tuleb vähemalt 20% elamumaa krundi pinnast haljastada.

Kõrghaljastuse paiknemise võib lahendada edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomanike soovile iseseisvate haljastusprojektidega. Üksikkruntide haljastamine võib toimuda individuaalselt, järgides nii tehnoõrkudest tulenevaid piiranguid ja normatiivakte kui ka drenaaži paiknemist. Samuti tuleb haljastamisel arvestada, et:

- haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust, kuni 5% krundi pindalast peab olema kõrghaljastus;
- lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonele lähemale kui 3m (oleneb puu liigist);
- arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ja põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1;
- Madalhaljastusena on soovitatav kasutada kruntide piiretena hekki. Krundipiiretena võib kasutada ka statsionaarset piirdeaeda - PVC kattega metallvõrkaeda, mille kõrgus jääb vahemikku 1,2-1,5 meetrit. Ažuurised piirded rajada krundi piirile. Võimalik on aia dubleerimine madalakasvulise (max kõrgus 1,5 m) hekiga.

Vertikaalplaneerimine on lahendatud juurdepääsutee lõikudel.

Täpsem verikaalplaneerimine koostatakse hoone projekti raames.

5.6. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud vastavalt ehitusseadustiku §11 lõikele 4 kehtestatud majandus-ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3 – tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

5.7.1. Olemasolev olukord

Olemasolevaid tehnovõrke on käsitletud peatükis 3.

Põhijoonis tehnovõrkudega (joonis 4) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele projektidele.

5.7.2. Elektrivarustus, välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistele tingimustele nr 237781 (02.02.2016.a.). Arvesse võttes maanteeameti tingimusi detailplaneeringu koostamiseks, mille kohaselt ei soovitata tehnovõrke ega nende kaitsevööndeid kavandada riigitee piiridesse, planeeritakse elektriliitumine planeeringuala põhjaosas kohalikul teel nr 7940053. Planeeritud liitumist eelistavad ka maaomanikud.

Detailplaneeringu objektide elektrivarustuse kindlustamine on tagatud Karepera 15/0,4 kV jaotusala baasil, kust kavandatakse 0,4kV elektrimaakaabel, krundipiiride lähedale on kavandatud paigaldada liitumiskilbid, kusjuures 1 elektrikiilp teenindab mitut elamumaa-krunti.. Liitumiskilbist ehitab Tarbija endale oma vajadustele vastava kaabelliini.

Elektriga liitumine toimub vastavalt elektri tehnilisele projektile.

Planeeringualale jääb olemasolevat hoonet teenindav 0,4 kV maakaabelliin.

Välisvalgustus peab tagama piisava valgusjõu nii kruntidele kui teedele. Välisvalgustus lahendatakse hoone(te) projektiga.

5.7.3. Veevarustus. Tuletõrjevesi

Paiknemise tõttu hajaasustuses ei ulatu planeeringualale ühisveevärk. Krundile jääb mitte-töötav pumbakaev. Ühisveevärgi puudumise tõttu lahendatakse veevarustus Pos3 krundile rajatava ühise puurkaevuga kogu planeeringuala tarbeks, veetrassid ühendatakse puurkaevuga. Arvutuslik ööpäevane summaarne veetarve 4 elamukrundi kohta (sh kaasomandis olev korterelamu) on minimaalselt ca 3,6 m³ (6 x 4 x 0,15 – arvestusega, et majapidamise kohta tuleb keskmiselt 4 inimest, ühe inimese veetarbimine on 150 l/ööpäevas).

Kuna ööpäevane veevõtt planeeritavast puurkaevust jääb alla 10 m³, esitatakse Keskkonnaametile taotlus veehaarde sanitaarkaitseala ulatuse vähendamiseks 50 meetrilt 10 meetrile Veeseaduse §28 lg 4 punkti 1 kohaselt saab Keskkonnaamet vähendada veehaarde sanitaarkaitseala 10 meetrile tingimusel, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks.

Veehaarde sanitaarkaitsealas ei asu ega alasse ei kavandata reostusallikaid ega hooned.

Veehaarde (puurkaevu) hooldusnõuded on sätestatud keskkonnaministri 16.12.1996.a. määrusega nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks“: Kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, prügikastid, õlimahutid jne) suhtes põhjaveevoolu suunas ülesvoolu ja neist võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m); puurkaevu suudme manteloru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale ja olema suletud. Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik. Kavandatud puurkaevu asukoht kooskõlastatakse kohaliku omavalitsuse

poolt, kaevu projekt kooskõlastatakse keskkonnaametiga ning väljastatakse ehitusluba. Isikliku majapidamise heitvee või vähem kui 5 m³ heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas ei ole vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama käesoleva seaduse § 24 alusel kehtestatud heitvee pinnasesse juhtimise korra nõuetele.

Puurkaevust veevõtu ületamisel 5 m³ piiri ööpäevas taotlema keskkonnaametist vee erikasutusluba

Tuletõrjevesi

Vastavalt normatiividele EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ asub krunt hajaasustuses: p 3.19 hajaasustus (naaberkinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit). Sama normatiivi p 5.2.3 kohaselt hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektis antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta. Lähimad tuletõrje veevõtukohtad jäävad planeeringualast 1 km raadiusesse (vt. joonis 1 „Situatsiooniskeem“) Kaarepere (79401:005:0007) ja Väike-Kaarepere 79401:005:0429) maaüksusele.

Hoonetevahelise kauguse puhul alla 40 meetri tuleb omanikel tagada tuletõrje veevõtukoht.

5.7.4. Kanalisatsioon, sademeveekanaliseerimine

Perspektiivne kanaliseeritava reovee hulk on võrdne kasutatava vee hulga, s.o.ca 3,6 m³. Planeeringuga lahendatakse reovee kanalisatsioon uutel elamukruntidel lokaalselt imbväljakute baasil, Pos1 krundil kogumismahutiga. Imbväljaku rajamisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määruse nr 171 „Kanaliseerimise ehitiste veekaitsenõuded“ §6 alusel kehtestatud, imbväljaku kuja (10 m) ulatust arvestatakse kanalisatsiooniehitise hoone välisseinast või seadme külgmisest välis-pinnast, septiku või muu pealt kinnise omapuhasti kuja on vähemalt 5 m. Imbsüsteemi rajamisel on oluline teada põhjaveetaseme kõikumisi ja heitvee immutussügavust võrreldes põhjavee kõrgeima tasemega. Heitvee immutussügavus peab olema aastaringiselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Liigkõrge põhjaveetaseme puhul tuleb imbsüsteemi rajamisel rakendada antud nõude täitmise tagamiseks tehnilisi lahendusi (tõsta olemasolevat maapinda eesmärgiga tagada vajalik kaugus põhjaveest). VV 16. juuni 2013 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõude täitmise kontrollimise meetmed“ §7 lõike 1 kohaselt ei ole lubatud heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitse- või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust (käesoleval juhul on nõue täidetud, imbväljakute ja puurkaevu vaheline kaugus 63m ja rohkem). Imbväljaku kasutamisel leiab heitvete puhastamise lõppetapp aset vahetult imbväljaku killustikukihis ja seda ümbritsevas pinnases.

Imbväljaku hooldamisel on oluline septiku puhastamine vähemalt kord aastas. Keelatud on puude ja põõsaste istutamine imbväljakule. Kanalisatsiooni ei tohi kallata õlisid, värve, lahusteid jm ohtlikke kemikaale. Vajalik on tagada fekaaliautole juurdepääs septikule.

Sademeveekanaliseerimine

Planeeringualale sademeveesüsteeme kavandatud pole. Sademevesi immutada krundisiseselt. Lubamatu on sademevee juhtimine riigitee koosseisu kuuluvatesse kraavidesse ja naaberkruntidele.

Parklate puhul kasutada sademevett läbilaskvaid materjale (killustik, kruus).

5.7.5. Soojavarustus

Planeeringuala ei asu kaugkütte piirkonnas. Hoonete kütmine lahendatakse lokaalse küttesüsteemi baasil, milleks võib kasutada üldlevinud tahkeküttaaineid, mis on samas energia-

säästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad (puitküte, pellet, elektriküte, maaküte). Keelatud on kasutada keskkonda saastavaid süsteeme (jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid).

5.7.6. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

5.7.7. Tabel 4. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnorajatis	Olemasoleva trassi pikkus (m)	rajatava trassi pikkus (m)	pikkus liitumispunktini
madalpingekaabel	19m	min 200	110
madalpinge õhuliin	7 m	-	-
veetoru	-	min 170(+64)	-
kanalisatsioon	400	-*	-
soojatorustik	-	min 90	-

*Märkus: tehnovõrkude pikkused kruntidel olenevad hoone projektist.

5.8. Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

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

- Kaitse müra- ja õhusaaste eest

Teede Tehnokeskuse AS 2015.a. liiklusloenduse andmetel on liiklussagedus 153 autot ööpäevas. Kuigi kavandatud hoonestusalad jäävad müraallikast küllalt kaugemale, jäädes väljapoole riigitee teekaitsevööndit ning teekatte servast üle 50 m, lisaks summutab maanteemüra riigitee äärde istutatud kõrghaljastus, võib tekkida olukord, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparametrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine ning tuleb pöörata tähelepanu teeäärsete elamute mürakaitsele.

Teatav müra ja vibratsioon võib kaasneda ka ehitustegevuse käigus, kuid eeldatavalt ei kaasne ülenormatiivset müra ja vibratsiooni. Teekaitsevööndisse, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparametrite (müra, vibratsioon) esinemine, kavandatud ehitised ja rajatised peavad olema projekteeritud ja ehitatud nii, et nende sihipärane kasutamine soodustaks tervise säilimist. Seetõttu järgida elamute projekteerimisel põhimõtet, mille kohaselt ei paigutata vaikust nõudvaid elamute ruume (magamistube) maantee poolsele küljele, seega on oluline otstarbekas ruumide paigutamine.

Liiklusmürast tingitud hoonesisest müra saab vähendada hoone akende ja välisseinte mürataktuse suurendamisega, kasutades ehitusmaterjalidena helikindlaid materjale jne.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Samuti ei võta kohalik omavalitsus endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

- Tehnovõrkude- ja rajatistega seotud keskkonnakaitse nõuded antakse planeeringu lahenduses. Tagada reoveekogumise süsteemi laitmatu funktsioneerimine. Hoonestamise ja heakorrastamisega tagada, et sademevesi ei voolaks naaberkinnistutele.

- Keskkonnasäästliku jäätmekäitluse tagamiseks on vajalik olmejäätmete ladustamine suletavatesse prügikonteineritesse, mille asukoht kruntidel täpsustatakse eraldi hoone projektiga. Ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele, olmejäätmete

äravedu tagada jäätmeluba omava ettevõtte poolt. Jäätmete käitlemisel lähtuda Jäätmeseaduse nõuetest.

- Hoonete kütmine lahendatakse lokaalse küttesüsteemi baasil, milleks võib kasutada üldlevinud tahkeküttaaineid, mis on samas energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad (puitküte, pellet, elektriküte, maaküte).

5.9. Servituutide vajaduse määramine

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus

teeniv kinnisasi või objekt, millele seatakse servituut	valitsev kinnisasi/ isik, kelle kasuks servituut seatakse	servituut
Pos1	elektriliini valdaja – Elektrilevi	tehnov. servituut
Pos1	Pos2, Pos3 , Pos4 elekter	tehnov. servituut
Pos1	Pos2, Pos3, Pos4-juurdepääs	teeserv.reaalservituudina
Pos 3	P1,P2,P4 veetoru - veetoru valdaja	tehnov.servituut
Väike-Kaarepere	Pos2, Pos3 , Pos4 elekter	tehnov. servituut

* Märkus: Servituudid on kajastatud joonisel 5 „Maakasutus ja kitsendused“.

Isiklik kasutusõigus on vajalik seada tehnovõrkudele vastava trassi valdaja kasuks trassi kaitsetsooni laiuselt, planeeritavatel krundidel vajalik servituudileping sõlmida elektriliini valdajana Elektrilevi OÜ-ga.

5.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809- 1: 2002.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada teede ning krundisisene korralik valgustatus ning hea jälgitavus (naabrivalve).

Juurdepääsude arvu piiramine (tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine) vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste riski.

Projekteerimisel tagada vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (piirded, väravad, ukсед, aknad, lukud).

Süütamiste vältimiseks kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügikonteinereid.

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

Planeeringualal on tegevus kitsendatud põhiliselt riigitee teekaitsevööndis (30m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast). Tee kaitsevööndi ulatuses võib tee valdaja kitsendada omaniku tegevust - hoonete ehitamine, haljastuse rajamine jne.

Teekaitsevööndis tehtav tegevus riigitee ääres tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee teekaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Ehitusseadustiku § 97 lg 4 kohaselt vastutab eri omanikele kuuluvate teede ristumiskohal iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku tee seisundinõuete eest talle kuuluva kinnisasja ulatuses. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet.

Krundivaldaja tegevust piiratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

5.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

5.13. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Paiknemise tõttu riigimaantee teekaitsevööndis tuleb arendusega seotud tegevus, arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee teekaitsevööndis, kooskõlastada Maanteeametiga. Arendustegevusega seotud uue ristmiku kavandamise, tee kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine huvitatud isiku kohustus.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piiravad istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet.

Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg2 p2).

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringuala piires koostatavatele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismormidele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseadustiku § 24 lg2 nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeritavale maa-alale kavandatava liiklusmaa ja rajatised ehitab välja Arendaja.

Tartu vald ei võta mingeid kohustusi detailplaneeringuga seotud rajatiste väljaehitamisel.

Ehituslubasid hoonetele ei väljastata enne kui on välja ehitatud planeeringujärgne mahasõit ja juurdepääsutee.

Puurkaevu kasutamise ja hooldamise kohta sõlmida notariaalsed lepingud, samuti kajastada servituudid kinnistusraamatus. Puurkaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdajate poolt.

Ehituse käigus vigastatud drenitorud sulgeda tihedalt; ehituse käigus kinnistu pinnases paikneva kuivendusdrenaaži kahjustamisel taastab selle kahjustaja omal kulul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt tehnilistele projektidele.

Elektrijoonised kooskõlastatakse täiendavalt.

Servituutide korral on vajalik enne ehituslubade väljastamist teostada servituutide kanded kinnistusraamatus.

Seletuskirja koostas:

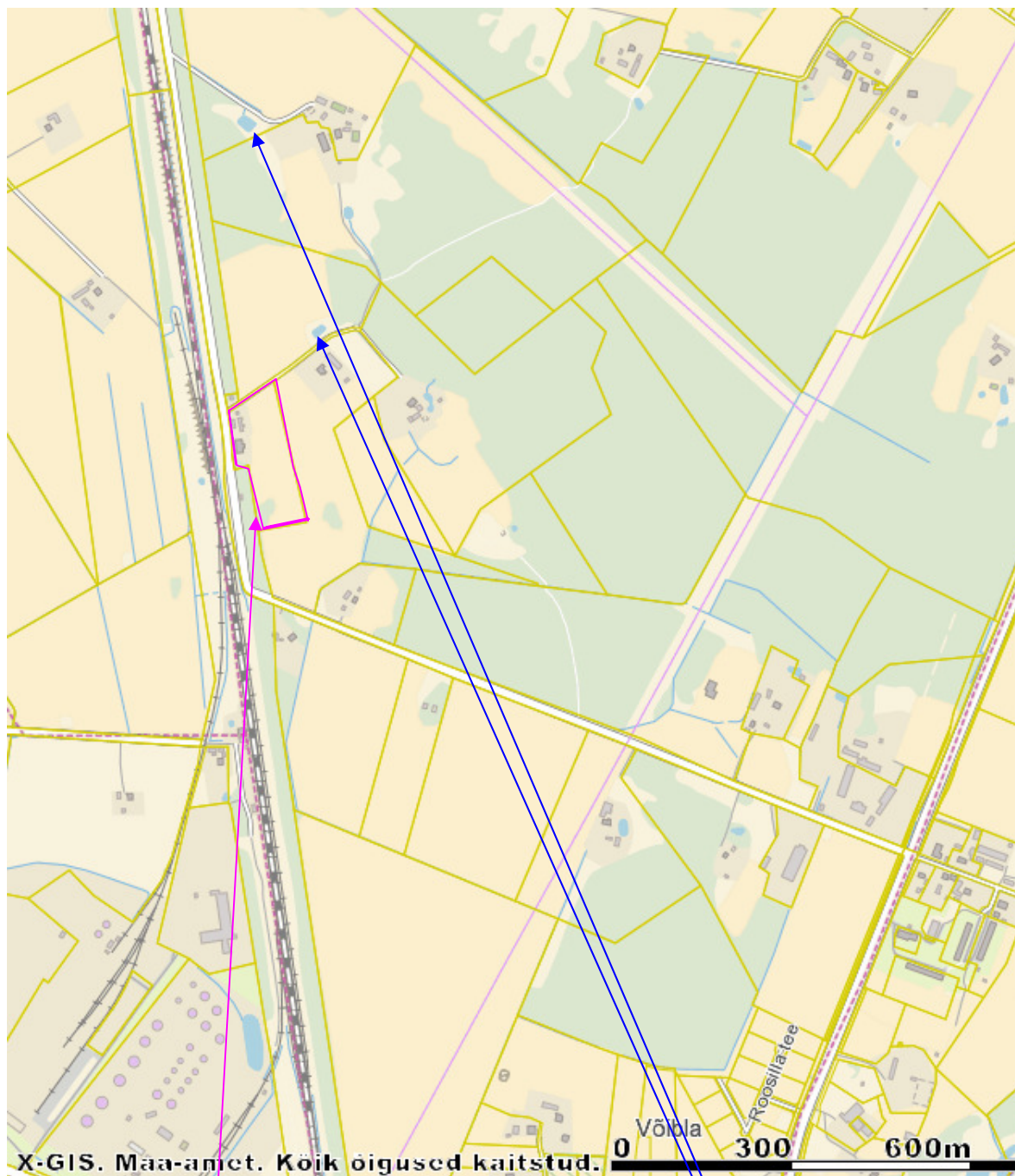
/Viive Jääger/

6. Joonised

- 6.1. Situatsiooniskeem
- 6.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed
- 6.3. Olemasolev olukord
- 6.4. Põhijoonis tehnovõrkudega
 - 6.4.1. Elektriga liitumise joonis
- 6.5. Maakasutus ja kitsendused
- 6.6. Illustratiivjoonised

6.1. Situatsiooniskeem

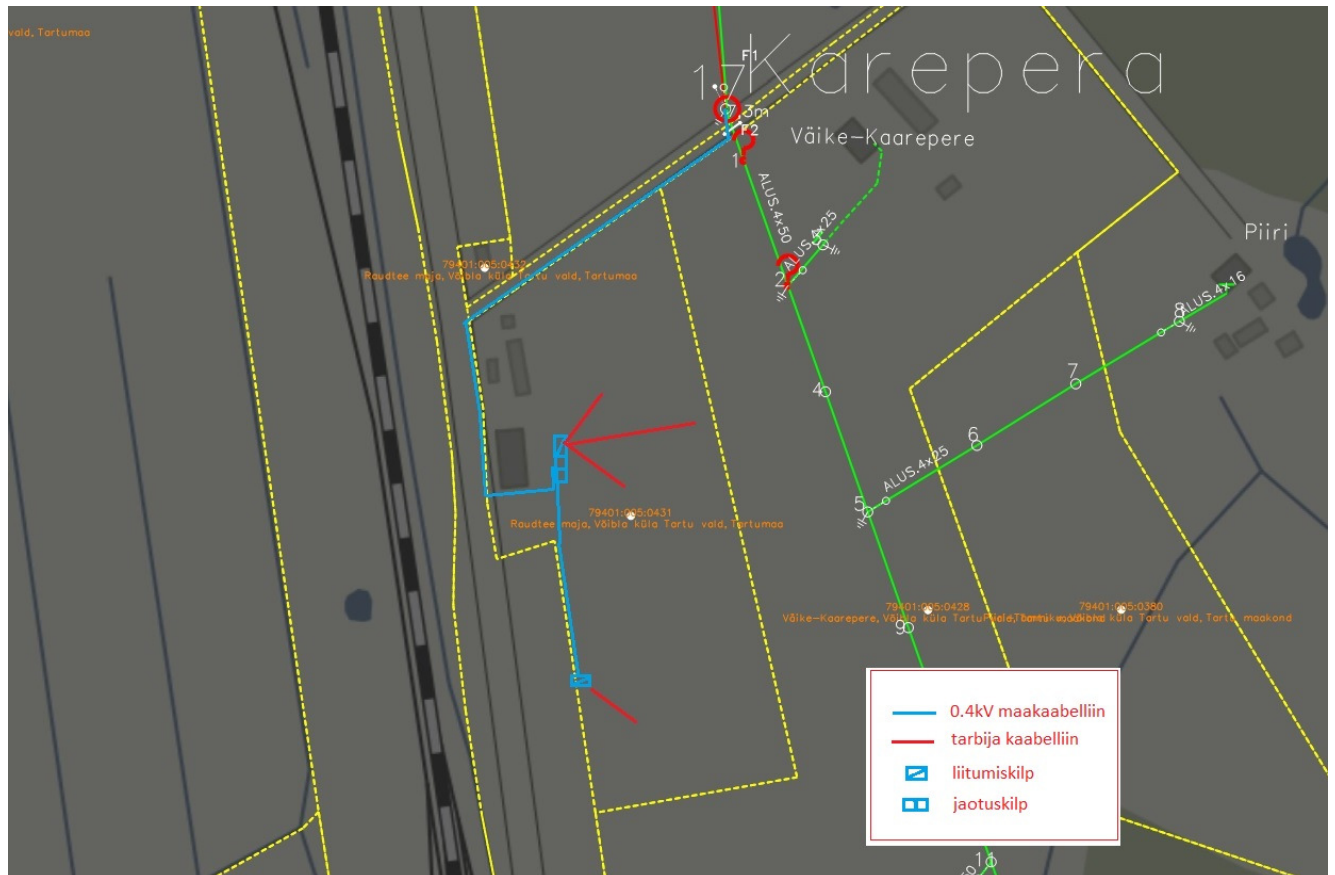
M 1: 10 000



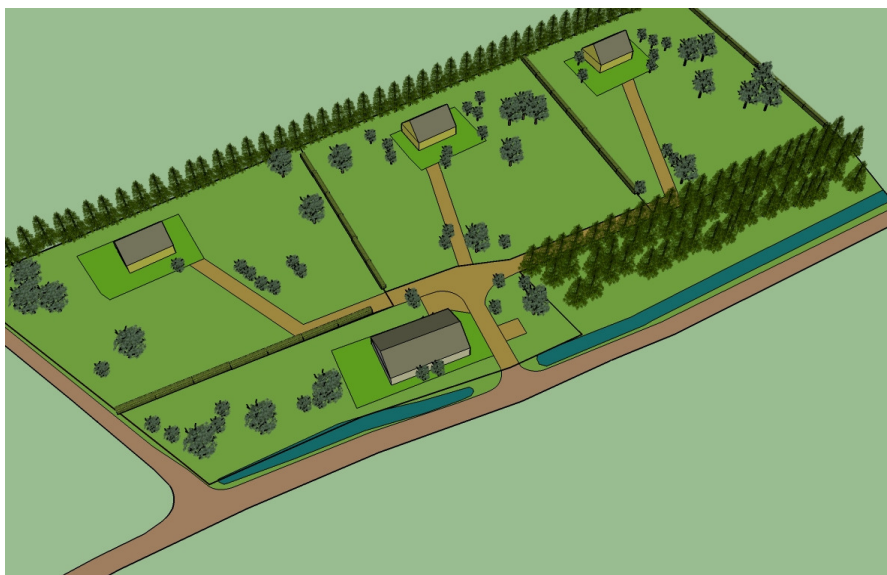
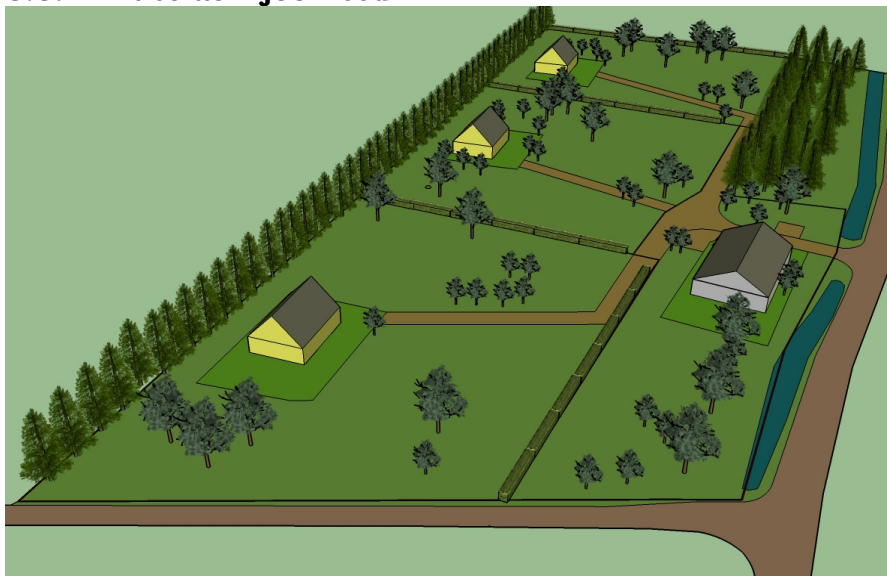
Planeeringuala

Tuletõrje veevõtukohad

6.4.1. Elektriga liitumise joonis



6.6. Illustratiivjoonised



7. Kooskõlastused ja koostöö

7.1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon, kü	Kooskõlast. nr ja kuup.	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlast. asukoht	Märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Elektrilevi OÜ	Nr5123033396 12.04.2016	Tatjana Borševitskaja	lisad	Kooskõlastatud, töö- joonised kooskõlast. täiendavalt
2.					