



**TARTU MAAKORRALDUSE OÜ**

**Töö nr:**

**DP - 0157**

**Planeeringu taotluse esitaja:**

**Tõnu Laaneloog**

**Tartu vald**  
**Möllatsi küla**  
**Uue-Plaksi ja Väike-Plaksi maaüksuste**  
**detailplaneering**

Juhatusel liige

Priit Luts

Töötäitja

Viive Jääger

TARTU 2016

---

Betooni 9  
51014  
TARTU  
Registrikood 10039227

Tel: 7422 471  
Fax: 7422 606  
E-mail: [info@tartumaakorraldus.ee](mailto:info@tartumaakorraldus.ee)

## **SISUKORD**

### **SELETUSKIRI**

1.	Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk	4
2.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
3.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed. Olemasolev olukord. Planeeringualale ulatuvad kitsendused.	5
<b>4.</b>	<b>PLANEERINGU LAHENDUS</b>	<b>6</b>
4.1.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus	6
4.2.	Krundi hoonestusala piiritlemine	7
4.3.	Arhitektuurinõuded ehitistele	7
4.4.	Teemaa-alade ning liiklus- ja parkimiskorralduse määramine	7
4.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine	8
4.6.	Ehitistevahelised kujad	8
4.7.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
4.7.1.	Olemasolev olukord	9
4.7.2.	Elektrivarustus, välisvalgustus	9
4.7.3.	Veevarustus. Tuletõrjevesi.	9
4.7.4.	Kanaliseatsioon, sademeveekanaliseatsioon	10
4.7.5.	Soojavarustus	10
4.7.6.	Sidevarustus	10
4.7.7.	Tehnovõrkude rajamise koondtabel	10
4.8.	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	11
4.9.	Servituutide vajaduse määramine	11
4.10.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
4.11.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	11
4.12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	12
4.13.	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	12
<b>5.</b>	<b>Joonised</b>	<b>13</b>
5.1.	Situatsiooniskeem	14
5.2.	Kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed	15
5.3.	Olemasolev olukord	16
5.4.	Põhijoonis tehnovõrkudega	17
5.4.1.	Elektriga liitumise joonis	18
5.5.	Illustratiivjoonised	19
<b>6</b>	<b>Kooskõlastused ja koostöö planeeringu koostamisel</b>	<b>20</b>
6.1.	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	20
<b>7.</b>	<b>Lisad</b>	<b>21</b>
7.1.	Tartu Vallavalitsuse 13.05.2016 korraldus nr 236 dp algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning KSH mittealgatamise kohta. Lähteüles.	22
7.2.	Katastriüksuste plaanid	30
7.3.	Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr.224665 21.07.2016	32
7.4.	Elektrilevi OÜ kooskõlastuse materjalid	34
7.5.	Keskkonnaameti kiri 16.09.2016 nr 14-3/16/602-2 veehaarde sanitaarkaitseala kohta. Puurkaevu arvestuskaart	36

## 1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 13.05.2016 korraldus nr 236 „Möllatsi külas asuvate Uue-Plaksi ja Väike-Plaksi maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“. Detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija on maaüksuste omanik Tõnu Laaneloog, taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 23.05.2013.a.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda olemasolevate maaüksuste jagamist kolmeks elumumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa krundiks ning elumumaa kruntidele ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimis-korraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava alal ei asu teadaolevalt keskkonnavaluseid objekte. Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Tabel 1. Üldandmed

Katastriüksuse nimi	Uue-Plaksi	Väike-Plaksi
katastriüksuse aadress	Möllatsi küla	Möllatsi küla
katastriüksuse tunnus	79403:002:0993	79403:002:0994
katastriüksuse pindala	10003 m <sup>2</sup>	5006 m <sup>2</sup>
katastriüksuse sihtotstarve	100% maatulundusmaa	100% maatulundusmaa

## 2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Tartu valla üldplaneering;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud OÜ Elker RMT poolt 05.01.2015.a. mõõdistatud geodeetilist alusplaani mõõtkavas M 1:500, töö nr. Tartuv-158.

## 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed

Käsitlev planeeringuala asub Möllatsi külas Tartu valla idaosas. Tartu linna piir jääb 5,4 km, Tila küla piir ca 0,5 km kaugusele planeeringualast.

Planeeringuala piirneb lääne- ja põhjaküljest Plaksipõllu (79403:002:1386), idaküljes Plaksi (79403:002:1385) maaüksusega, lõunapiir kulgeb juurdepääsuteeks oleva kohaliku tee serva mööda. Juurdepääsutee saab alguse riigiteedelt nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga ja 22211 Kõrveküla-Vesneri. Ühendus teedevõrguga on tänu riigiteede lähedusele hea, kergliiklus- ja jalgteid lähiumbrusse rajatud pole. Jalakäijate liikumine toimub sõidutee serva mööda.

Lähima Metsavahi bussipeatuseni 22211 Kõrveküla-Vesneri tee ääres jääb ca 800 m.

Planeeringuala puhul on tegemist hajaasustuspriirkonnaga, mida iseloomustavad erineva suurusega kompaktsed põllu/või heinamaad ja metsamassiivid. Naabrusesse jäävate katastriüksuste suurus jääb vahemikku 3ha (Krindali) kuni 28 ha (Plaksi). Planeeringualast ca 500 m kaugusele ida poole jäävad Vara metskonna metsamassiivid, ca 600 m kaugusele kagusse Möllatsi turbatootmisala.

Elumumaa suurusega 0,45 kuni 2,0 ha jäävad planeeringualast kagu- ja edelapoole. Lähim hoone on püstitatud 50 meetri kaugusele Krindali maaüksusele, hoonete ehitamist on alustatud teisele poole kohalikku teed jäävatel Mäenõlva ja Mäeotsa maaüksustel. Lähipiirkonna õuealad, mis pole eriti suured, on paigutatud teedest küll natuke eemale,

kuid see ei takista põlluharimise korraldamist. Kontaktvööndisse jäävate hoonete arhitektuur on traditsiooniline, tegemist on kuni 2-kordsete hoonetega, mille välisviimistluses on kasutatud looduslikke materjale.

Ülevaate planeeringuala lähipiirkonnast annab joonis 2 „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“. Joonisel on graafiliselt kujutatud teed, planeeringuala krundiline lahendus, lähiumbruse kruntide sihtotstarbed, suurused, katastritunnused ja käesolevaks ajaks välja kujunenud hoonestusmahud.

### **Olemasolev olukord. Planeeringualale ulatuvad kitsendused**

Planeeringuala asukoht on kujutatud joonisel 1 „Situatsiooniskeem,“ joonisel 3 on kujutatud olemasolev olukord.

Maatulundusmaa sihtotstarbega Uus-Plaksi ja Väike-Plaksi maaüksuste puhul on tegemist endiste haritavate, praegusel ajal heina- ja metsamaadega. Väike-Plaksi maaüksuse läänepoolse külje kulgeb 2,7 m laiune kraav, mille kõrvale on rajatud ca 2,5 m laiune kruuskattega tee. Haljastus on koondunud planeeringuala idakülge. Maakatastri andmetel hõivab metsamaa, kus domineerivad lepad, Uue-Plaksi maaüksusest 2333 m<sup>2</sup>, mis on 23 % kogu maaüksuse pindalast. Väike-Plaksi maaüksusele kõrghaljastust ei ulatu.

Pinnamoelt on planeeritav ala kagupoolse kaldega, maapinna absoluutkõrgused jäävad kõrgusvahemikku 63.31 m (läänes) kuni 66.70 (põhjanurgas), mõõdetud Balti süsteemis.

Mullastikukaart planeeritava ala kohta on suhteliselt ühelaadne: 2/3 osas on tegemist gleistunud kähkjate leetunud muldade (*LPg*), ülejäänud osades gleistunud leetjate (*KIg*), kähkjate leetunud (*LP*) ja leetjate gleimuldadega (*GI*), lõimiseks liivsavi ja saviliiv.



Foto pooleli olevast elamust

Planeeringualal on alustatud ehitustegevusega: rajatud kruuskattega tee, süvendatud kraavi. Ehitusprojekti alusel on püstitatud elamu (ehitusreg. nr 120737847), samuti rajatud puurkaev (ehitusreg. nr 220777236), maakaabliga on rajatud elektriühendus kohaliku tee ääres asuvast õhuliinipostist. Tehnovõrkudest kitsendab edasisi tegevusi elektriõhuliin kaitsevööndiga 10 m ja maakaabelliin kaitsevööndiga 1 m ulatuses (Alus: majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, §10“). Kitsendavaks teguriks on ka puurkaev (veehaare), mille sanitaarkaitseala suurus on 10 m.

Piirdumise tõttu kohaliku teega kitsendab planeeringualal tegevust teekaitsevöönd, mille laius äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m (Alus: Ehitusseadustik § 71 lg.2), üldplaneeringu kohaselt kehtib Tartu vallas teekaitsevöönd 30 meetri ulatuses.

**Planeeringulahenduse** väljatöötamisel on arvestatud nii olemasoleva kui planeeritud maa-kasutusega. Planeeringualale kavandatakse kolm üksikelamumaa krunti ja üks transpordimaa krunt. Üle 4200 m<sup>2</sup> suurused krundid ei killusta oluliselt maakasutust ning sobituvad

piirkonda. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala logistiliselt heas kohas. Parkimine on lahendatud krundisiseselt, keelatud on parkimine väljaspool krundi piire. Planeeringuga määratud arhitektuurinõuete järgi püstitatud looduslikest materjalidest (freespalk) ehitised, mis on viimistletud tagasihoidlikes looduslähedastes värvitoonides, sulanduvad ümbruskonda.

#### 4. PLANEERINGU LAHENDUS

##### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Planeeringuga tehakse ettepanek Uue-Plaksi ja Väike-Plaksi maaüksused jagada kolmeks üksikelamu maa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks.

Tabel 2. Maakasutuse bilanss

krundi aadress		pindala		maakasutus	
planeeringueelne	pl.järgne	pl.eelne	pl.järgne	pl.eelne	pl.järgne
<b>Väike-Plaksi</b>		<b>5006 m<sup>2</sup></b>		<b>M</b>	
	Pos 1		4241 m <sup>2</sup>	-	E/EP
	Pos 4		765 m <sup>2</sup>		L/LT
<b>Uue-Plaksi</b>		<b>10003 m<sup>2</sup></b>		-	
	Pos 4		242 m <sup>2</sup>		L/LT
	Pos 2		4880 m <sup>2</sup>		E/EP
	Pos 3		4880 m <sup>2</sup>		E/EP

001;E – elumumaa; 007;L- transpordimaa– määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a. määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine“;

EP - üksikelamu maa; LT - tee ja tänava maa- krundi kasutamise sihtotstarvete- määramisel lähtunud siseministeriumi poolt välja antud juhendmaterjalile „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.

Krundi ehitusõigus kajastub joonisel 4 „Planeeringu põhijoonis tehnoorkudega“.

Elamukruntide pindalad jäävad vahemikku 4241 m<sup>2</sup> kuni 4880 m<sup>2</sup>.

Hoonete suurimaks lubatud ehitisaluseks pindalaks krundil on määratud 400 m<sup>2</sup>.

Uutele elamukruntidele on antud ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone püstitamiseks. Elumumaa 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
21100	tee

##### 4.2. Krundi hoonestusala piiritlemine

Joonisel nr 4 on määratletud hoonestusalad, so. alad, mille piires võib rajada krundil ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalade määramisel on lähtunud olemasolevast olukorrast (ehitav hoone, teed, kraav, elektriliinid, puurkaev). Hoonestusalad on seotud

krundi piiridega. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Planeeringu joonisele kantud suurem hoonestusala võimaldab valida hoonete asukohta ja kuju, arvestades hoonete vahelise vähima lubatud kaugusega.

Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

Hoonestusala tulesse paigutatakse ka rajatised, mille püstitamisel peavad olema tagatud tuleohutuskujad. Grillhoone, kasvuhoone jms peavad asuma hoonestusala, väljapoole hoonestusala on lubatud rajada väiksemaid rajatisi – võresein, laste kiik jm.

Hoonestusala on lubatud istutada haljastust, rajada teid, parklarajatisi.

Joonisele kantud põhihoone asukoht krundil on soovituslik (va. Pos2), juurdepääsukohad täpsustatakse hoone projektiga.

### **4.3. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Arhitektuurinõuete seadmisel on oluline arvestada kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlemisega. Ehitiste arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ning parandama elukeskkonna kvaliteeti.

Lubatud hoonete korruselisus hoonestatavatel krundidel on põhihoonel kuni 2 maapealset korrust (teine korrus katusealune), abihoonel 1 korrus, vundamendi sokli kõrgus hoonetel maapinnast +/-35-60 cm. Elamu suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on 8,5 m (katuseharja kõrgus) ja abihoonel 6,0 m.

Lubatud kahepoolne katusekalle vahemikus 30-45°. Põhihoone katuse harjajoone suund paralleelne kohaliku tee või rajatava juurdepääsuteega.

Katuse tüübiks viilkatus või kelpkatus. Katusekatte materjaliks katuseplekk (kiviprofiil või klassik profiil), katusekivid, sindel.

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

### **4.4. Teemaa-alade ning liiklus- ja parkimiskorralduse määramine**

Juurdepääs planeeringualale on toimunud alaga piirnevalt kohalikul teel.

Joonisel 4 on kujutatud kavandatav (osaliselt välja ehitatud) juurdepääsutee, liiklusvahendite sõidusuunad ja piir, kus väljapääsu rajamine on keelatud.

Kuna olemasoleva tee laius (2,5m) on ebapiisav juurdepääsuks 3 krundile ja teenindavale transpordile (prügiauto jm), nähakse planeeringuga ette tee laiendamine 3,5 meetrile. Tee laiendamisega kaasneb osaliselt juba rajatud tee trajektoori muutmine, mis on tingitud nii piirnevast kraavist kui rajatud puurkaevust. Vältimaks tee jäämist puurkaevu sanitaarkaitsealasse nähakse ette osaliselt (kuni 30m) kraavi täitmine ning paigutamine torusse.

Kavandatud tee lõpeb Pos 1 krundil sissesõidutee ääres ümberpööramisplatsiga, mis on vajalik teenindus- ja eratranspordile planeeringualal tagasipöörde sooritamiseks. Tupiktee ümberpööramise osa jääb servituudiga Pos 1 krundi koosseisu.

Pos 1 krundi piiril lõppevast juurdepääsuteest (teenindusmaaga) moodustatakse liiklusmaa krunt Pos 4. Tee rajamiseks peab koostama teeprojekti. Tulevikus on võimalik muuta seni eraõigusliku isiku maal asuv tee avalikult kasutatavaks vallateeks. Lepingu alusel, mis sõlmitakse tee omaniku ja vallavalitsuse vahel, arvestades kohaliku omavalitsuse tingimusi, määratakse eratee avalikuks kasutamiseks. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule jne. Kuni eratee pole vallale üle antud või määratud avalikult kasutatavaks, peab krundi omanik sõlmima lepingu tee kasutamise osas tee omanikuga. Tee katta kruusaga, killustikuga või muude sademevett läbilaskvate materjalidega. Eraldi jalgteed ei moodustata.

**Parkimine** lahendatakse kruntidel krundisiseselt vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, kasutades vajaliku arvu parkimiskohtade leidmiseks nimetatud juhises toodud tabelit 9.2, kus arvestused toimuvad vastavalt väikeelamute ala normidele. Minimaalne parkimiskohtade arv krundil (P) arvutatakse vastavalt elamute parkimisnormidele väikeelamute alal (EVS 843:2016 Linnatänavad) suletud brutopinna (A) ja parkimisnormatiivi (n) korrutisena.

Valemi järgi kujuneb krundi keskmiseks parkimisnormiks 3 parkimiskohta.

Parkimisplatsi täpsem paiknemine krundil lahendatakse hoone projektiga.

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

#### **4.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine**

Olemasoleva haljastuse moodustab ulatuslikum metsatukk (põhiliselt lepad) planeeringuala idaosas, mis suures osas võetakse maha ja asendatakse väärtuslikemate puuliikidega. Planeeringuala paiknemine enamjaolt endisel heinamaal tingib ala ilmekamaks muutmiseks suurema tähelepanu pööramise haljastusele.

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 tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid ja normatiivakte. 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. Ažuursed piirded rajada krundi piirile. Võimalik on aia dubleerimine madalakasvulise (max kõrgus 1,5 m) hekiga.

**Vertikaalplaneerimine** on lahendatud juurdepääsutee lõikudel. Olulisem verikaalplaneerimine toimub hoonete ehitusprojektide raames, vältimaks sadevete juhtimist naaberkruntidele.

#### **4.6. 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.

Minimaalne tuleohutuskuja on 8 meetrit.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

PJOTR VOROBOV/peainspektor  
PÄÄSTEAMETI LÕUNA PÄÄSTEKESKUS  
Insenertehniline büroo

#### **4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

##### **4.7.1. Olemasolev olukord**

Olemasolevaid tehnovõrke on käsitletud peatükis 3. Põhijoonis tehnovõrkudega (joonis 4) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele projektidele.

##### **4.7.2. Elektrivarustus**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistele tingimustele nr 242665 21.07.2016. Tehniliste tingimuste kohaselt on detailplaneeringu objektide elektrivarustuse kindlustamine tagatud Mäepealse 15kV /0,4 kV alajaama fiidri F2baasil algusega mastist M8. Planeeringualal on olemasolev võrguühendus Uue-Plaksi kinnistul 3x10A, kliendil Tõnu Laaneloog 00726525Z. Kinnistul asuvaid 0,4kV ja 15kV õhuliine võrgu valdaja (Elektrilevi OÜ) ümber paigutada ei kavanda, kliendi soovi korral on liinide paigutamine maakaablisse võimalik tingimusel, et see toimub kliendi kulul. Planeeringuga ei taotleta olemasolevate õhuliinide paigaldamist maakaablis. Planeeritavate kruntide elektriühenduseks ehitab Arendaja paralleelselt olemasoleva maakaabliga täiendava oma vajadustele vastava kaabelliini. Igale krundile on ette nähtud omaette liitumiskilp.

Elektriga liitumine toimub vastavalt elektri tehnilisele projektile.

Välisvalgustus kruntidel lahendatakse hoone(te) projektiga.

##### **4.7.3. Veevarustus. Tuletõrjese**

Arvutuslik ööpäevane summaarne veetarve 3 elamukrundi kohta on minimaalselt ca 1,8 m<sup>3</sup> (3 x 4 x 0,15 – arvestusega, et majapidamise kohta tuleb keskmiselt 4 inimest, ühe inimese veetarbimine on 150 l/ööpäevas).

Paiknemise tõttu hajaasustuses ei ulatu planeeringualale ühisveevärk. Krundile Pos 2 on rajatud puurkaev (ehitusregistris nr 220777236, keskkonnaregistris PRK0054720), mida soovivad hakata veevõtuks kasutama kõigi 3 krundi omanikud. Kuna ööpäevane veevõtt rajatud puurkaevust jääb alla 10 m<sup>3</sup>, esitati keskkonnaametile taotlus (13.09.2016 kiri nr 14-3/16/602) sanitaarkaitseala ulatuse vähendamiseks 10 meetrile (alus: Veeseaduse §28 lg 4 p.1). Kuna keskkonnaregistri andmetel on Uue-Plaksi maaüksusel paikneval puurkaevul hooldusala 10 m, pole keskkonnaameti kirja kohaselt vajalik sanitaarkaitseala vähendada.

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). Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik.

##### **Tuletõrjese**

Vastavalt normatiividele EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ asub krunt hajaasustuses: p 3.19 hajaasustus (naaberkinnistute hoonete vaheline 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. Olemasoleva hoone projekt on kooskõlastatud päästeameti poolt. Lähim arvestatav tuletõrje veevõtuhüdrant asub Kõrvekülas Pärna ja Sireli tänavate ristis.

Hoonete vahelise kauguse puhul alla 40 meetri tuleb omanikel tagada tuletõrje veevõtukoht.

PJOTR VOROBJOV/peainspektor /PÄÄSTEAMETI LÕUNA PÄÄSTEKESKUS  
Inseneritehniline büroo



#### 4.7.4. Kanalisatsioon, sademeveekanaliseerimine

Perspektiivne kanaliseeritav reovee hulk on võrdne kasutatava vee hulga, s.o.ca 1,8m<sup>3</sup>. Planeeringuga lahendatakse reovee kanalisatsioon uutel elamukruntidel lokaalselt imbväljakute baasil. Imbväljaku rajamisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määruse nr 171 „Kanaliseerimise tehnikate veekaitse nõuded“ §6 alusel kehtestatud, imbväljaku kuja (10 m) ulatust arvestatakse kanalisatsiooniehitise hoone välisseinast või seadme külgmisest välispinnast, septiku või muu pealt kinnise omapuhasti kuja on vähemalt 5m. Imbsüsteemi rajamisel on oluline teada põhjaveetaseme kõikumisi ja heitvee immutussügavust võrreldes põhjavee kõrgeima tasemega. Heitvee immutussügavus peab olema aastaringselt 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). Vabariigi Valitsuse 16. Juuni 2013 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ §7 lg 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 sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust (käesoleval juhul on nõue täidetud).

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. Tagada fekaaliautole juurdepääs septikule.

#### Sademeveekanaliseerimine

Planeeringualale sademeveesüsteeme kavandatud pole. Sademevesi immutada krundisiseselt. Lubamatu on sademevee juhtimine naaberkruntidele. Krunte teenindav tee projekteerida kaldega kraavi poole, tagamaks sadevee suunamine kraavi. Parklate puhul kasutada sademevett läbilaskvaid materjale (killustik, kruus).

#### 4.7.5. Soojavarustus

Planeeringuala ei asu kaugkütte piirkonnas. Hoonete kütmine lahendatakse lokaalse küttesüsteemi baasil, milleks võib kasutada üldlevinud tahkeküttaaineid, mis on samas energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad (puitküte, pellet, elektriküte, maaküte). Keelatud on kasutada keskkonda saastavaid süsteeme (jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid).

#### 4.7.6. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

#### 4.7.7. Tabel 4. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnorajatis	Olemasoleva trassis pikkus	rajatava trassi pikkus
madalpingekaabel	102	min 150 m
veetoru	-	min 150 m
kanalisatsioon	33	min 90 m

\*Märkus: tehnovõrkude pikkused kruntidel olenevad hoone projektist.

#### **4.8. Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

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 või kultuuripärandit. Vältides hajaasustuse piirkonnas teekattmaterjalina asfaldi kasutamist tagatakse välja kujunenud traditsioonilise maakasutustruktuuri säilimine.

Tehnovõrkude- ja rajatistega seotud keskkonnakaitse nõuded antakse planeeringu lahenduses. Nõutav on reoveekogumise süsteemi laitmatu funktsioneerimise tagamine.

Hoonestamise ja heakorrastamisega tagada, et sademevesi ei voolaks naaberkinnistutele.

Keskkonnasäästliku jäätmekäitluse tagamiseks on vajalik olmejäätmete ladustamine suletavatesse prügikonteineritesse, mille asukoht kruntidel täpsustatakse hoone projektiga.

Olmejäätmete äravedu tagada jäätmeluba omava ettevõtte poolt. Jäätmete käitlemisel lähtuda Jäätmeseaduse nõuetest. Ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Hoonete kütmine lahendatakse lokaalse küttesüsteemi baasil, milleks võib kasutada üldlevinud tahkeküttaaineid, mis on samas energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad (puitküte, pellet, elektriküte, maaküte).

#### **4.9. 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
Pos3	elektriliini valdaja–Elektrilevi OÜ, Pos1, Pos2 elekter	tehnovõrgu servituut tehnovõrgu servituut
Pos2	Pos1, Pos3 veetoru- veetoru valdaja	tehnovõrgu servituut

\* Märkus: Servituudid on kajastatud joonisel 4 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

Pos4 liiklusmaa krunt läheb avalikku kasutusse, mistõttu ei määrata teemaale reaalservituuti juurdepääsutee osas ning tehnovõrkude servituuti.

Pos1 krundile seatakse reaalservituut võimaldamaks transpordivahenditel ümber pööramist.

#### **4.10. 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, ukSED, aknad, lukud).

Süütamiste vältimiseks kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügikonteinereid.

#### **4.11. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Krundivaldaja tegevust piiratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

Piirdumise tõttu kohaliku teega kitsendab planeeringualal tegevust teekaitsevöönd, mille laius äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m (Alus: Ehitusseadustik § 71 lg.2), üldplaneeringu kohaselt kehtib Tartu vallas teekaitsevöönd 30 meetri ulatuses.

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

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

#### **4.13. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

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

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

Tartu vald ei võta mingeid kohustusi detailplaneeringuga seotud rajatiste väljaehitamisel.

Ehituslubasid hoonetele ei väljastata enne kui on välja ehitatud planeeringujärgne juurdepääsutee ja rajatud veega liitumine krundi piirile.

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.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt tehnilistele projektidele.

Elektrijoonised kooskõlastatakse täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

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

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

## **5. Joonised**

- 5.1. Situatsiooniskeem
- 5.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed
- 5.3. Olemasolev olukord
- 5.4. Põhijoonis tehnovõrkudega
  - 5.4.1. Elektriga liitumise joonis
- 5.5. Illustratiivjoonised

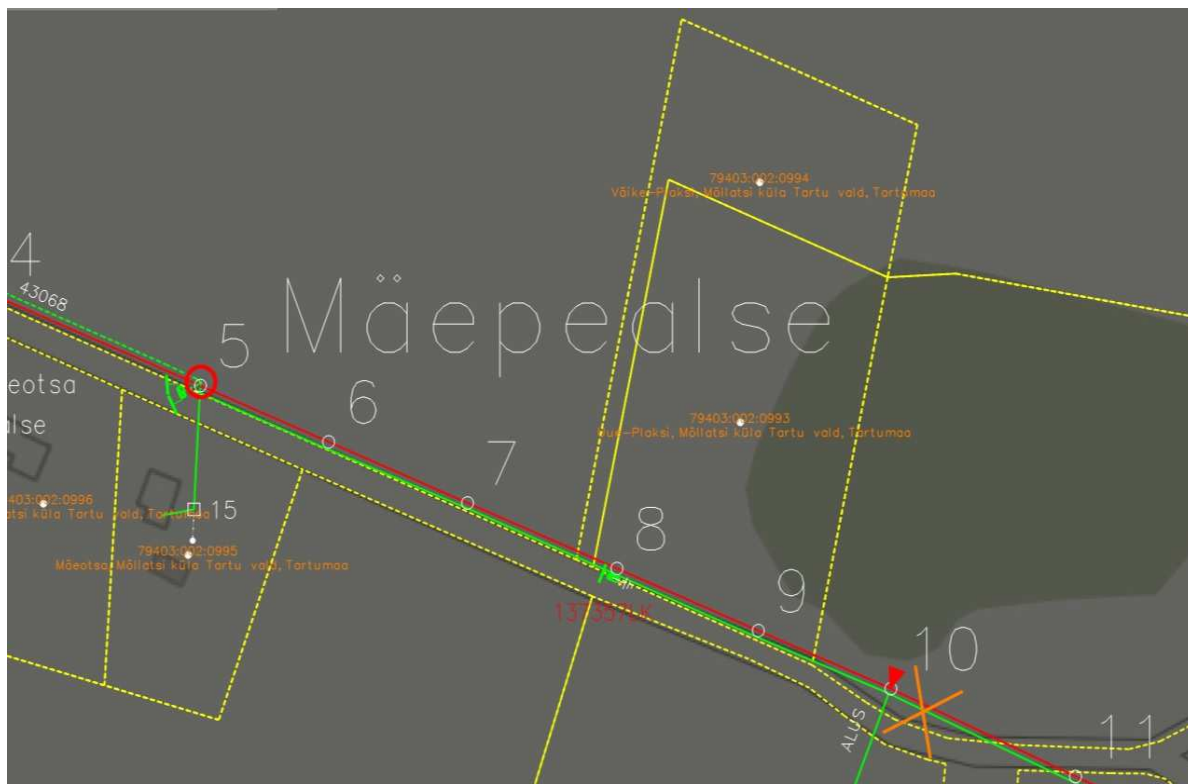
Joonis 1 Situatsiooniskeem

M 1: 10 000

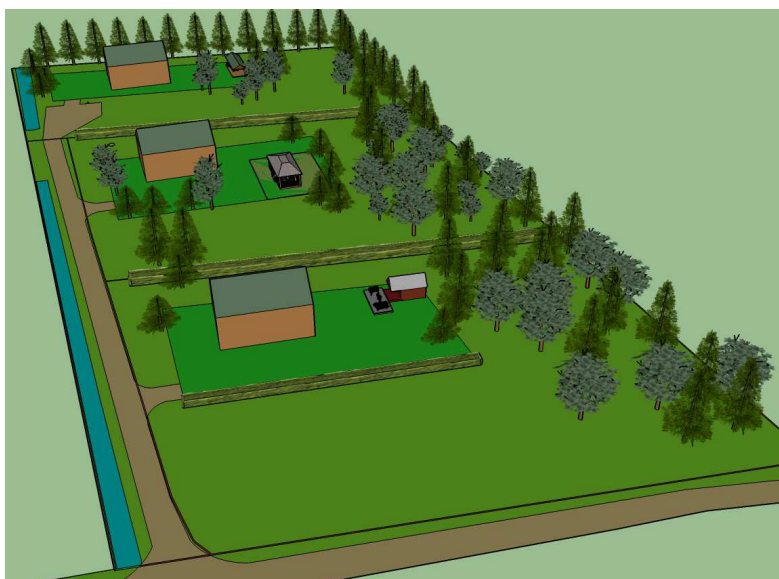


Planeeringuala

Joonis 4.1 Elektriga liitumise joonis



**Joonis 5. Illustratiivjoonised**



## 6. Kooskõlastused ja koostöö

### 6.1. Kokkuvõtte kooskõlastustest

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon, kü	kooskõlastuse nr ja kuup.	kooskõlastaja ametinimi ja nimi	kooskõlast. asukoht	Märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Elektrilevi OÜ	nr 6977834734 14.09.2016	Tatjana Borševitskaja	lisad	Kooskõlastatud, tööjoonised kooskõlast. täiendavalt
2.	Päästeameti Lõuna Päästekeskus Inseneritehnil.büroo	28.09.2016 Nr K-PV/20	Pjotr Vorobjov juhtivinspektor	Joonis nr 4, seletuskirja pt 4.6, 4.7.3	Kooskõlastatud, viseeritud seletuskiri