

## SISUKORD

<b>0. DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS .....</b>	<b>2</b>
<b>1. ÜLDOSA .....</b>	<b>3</b>
1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA VAJADUS .....	3
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....</b>	<b>3</b>
2.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT.....	3
2.2 PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS.....	3
2.3 MAAKASUTUS JA HOONESTUS.....	4
2.4 TEHNOKOMMUNIKATSIOONID .....	4
2.5 KEHTIVATE ARENGUDOKUMENTIDE KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	4
<b>3. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.....</b>	<b>4</b>
3.1 EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED TINGIMUSED.....	4
3.2 HALJASTUS JA HEAKORD .....	5
3.3 LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	5
3.4 VERTIKAALPLANEERIMINE .....	6
3.5 TULEOHUTUS .....	6
3.5.1 Normdokumendid.....	6
3.5.2 Planeeritav hoone kasutamisetstarve .....	6
3.5.3 Ehituslikud tingimused.....	6
3.5.4 Kujad.....	6
3.5.5 Päästetehnika juurdepääs .....	7
3.5.6 Tuletõrjevesi .....	7
3.6 TEHNOKOMMUNIKATSIOONID .....	7
3.6.1 Veevarustus .....	7
3.6.2 Kanalisatsioon .....	7
3.6.3 Sademeveekanaliseerimine .....	7
3.6.4 Elektrivarustus .....	8
3.6.5 Soojusvarustus.....	8
3.7 KESKKONNATINGIMUSED .....	8
3.8 KURITEGEVUSRIKIDE VÄHENDAMINE .....	9
3.9 PIIRANGUD .....	9
3.10 SERVITUUDID.....	9
3.11 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD TEGEVUSED .....	10

## 0. DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

<b>Tähis</b>	<b>Nimetus</b>	<b>Kuupäev</b>
	Seletuskiri	07.06.2018
<b>Joonised</b>		
Skeem 1	Asukohaskeem	07.06.2018
Joonis 1	Tugijoonis	07.06.2018
Joonis 2	Põhijoonis	07.06.2018
Joonis 3	Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis	07.06.2018
Joonis 4	Illustratsioonid	07.06.2018
<b>Lisad</b>		
Lisa 1	Elektrilevi tehnilised tingimused 310068	06.04.2018
Lisa 2	Peat Mill OÜ liitumistingimused ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks	10.04.2018
Lisa 3	Elva vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohad	04.2018
<b>Kooskõlastuste koondtabel</b>		
<b>Menetlus-toimingud</b>		

## **SELETUSKIRI**

### **1. ÜLDOSA**

#### **1.1 Detailplaneeringu koostamise alused**

Detailplaneering hõlmab Tartu maakonnas, Elva vallas, Tännassilma külas, Kaevu tee 3 kinnistut, selle lähiümbrust ja Kaevu tee ning Tartu-Viljandi-Kilingi\_nõmme tee ristmikku. Planeeringuala suuruseks on 1,2 ha.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elva vallavalitsuse 10. aprill 2018 korraldus nr 2-3/554 Elva vallas Tännassilma külas Kaevu tee 3 krundi detailplaneeringu algatamine. Lisaks on aluseks võetud detailplaneeringu lähteseisukohad ning OÜ Kirjanurk poolt väljastatud geodeetiline alusplaan (töö nr 1721G, koostatud 05.03.2018).

#### **1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus**

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kaevu tee 3 krundile ehitusõiguse määramine ühe ühekorruselise hoone (katlamaja-hakkelaos) püstitamiseks. Parkimise, juurdepääsutee, tehnovõrkude ja haljastuse lahenduse koostamine ning vajalike piirangute ja servituutide vajaduse määramine.

### **2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

#### **2.1 Planeeritava ala asukoht**

Planeeringuala paikneb Puhja aleviku piiril, 100 m kaugusel Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme teest (nr 92).

#### **2.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus**

Planeeringuala on hoonestamata rohumaa, kus kasvavad mõned viljapuud. Kinnistu keskosas on madalad, võsastunud lehtpuud. Kinnistu kirdepoolse piiripunkti lähedal kasvab üks kask. Ülejäänud osas kõrghaljastus puudub. Planeeringualaga külgnevad kinnistud on elamumaa-, tootmismaa- ja maatulundusmaa sihtotstarbega. Planeeringualast idas tegutseb aiand, kus tegeletakse taimekasvatusega. Läänepool asuvad garaažid. Lähim elamu (Kaevu tee 2) jääb planeeringualast umbes 50 m kaugusele.

Lähiümbruse hoonestus on madal, valdavalt ühe- kuni kahe korruseline. Piirkonnas puudub ühtne ja iseloomulik hoonestuslaad. Puhja alevikus on valdavaks 5-korruselised korterelamud.

Kontaktvööndis ei ole lähiminekis detailplaneeringuid algatatud. Viimased detailplaneeringud pärinevad aastatest 2009 ja 2013. Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme tee on rekonstrueeritud vastavalt 2006 aastal koostatud projektile.

### **2.3 Maakasutus ja hoonestus**

aadress	Kaevu tee 3
katastriüksuse tunnus	60501:003:0326
olemasolev pindala	6847 m <sup>2</sup>
kasutamise sihtotstarve	Tootmismaa T 100%

### **2.4 Tehnokommunikatsioonid**

Kinnistul Kaevu tee 3 puuduvad liitumised tehnikommunikatsioonidega. Planeeringuala läbib madalpinge õhuliini, millel on kaitsevöönd 2 m mõlemale poole ja maapealne soojustrass, mille kaitsevöönd on samuti 2 m mõlemale poole.

### **2.5 Kehtivate arengudokumentide kohane piirkonna areng**

Puhja valla üldplaneeringu kohaselt on piirkonna maakasutuse valdavaks põhisuunaks määratud põllumaa. Detailplaneeringuga kavandatakse Kaevu tee äärsel alal juhtotstarbe osalist muutmist tootmismaaks. Kuna tegemist ei ole üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, ei sisalda käesolev detailplaneering üldplaneeringu põhilahenduse muutmist. Lisaks on Puhja Vallavalitsuse 08.12.2008 korraldusega nr 300 Kaevu tee 3 krunt mõõdistatud Puhja katlamaja tarbeks ja määratud katastriüksuse sihtotstarbeks 100% tootmismaa.

## **3. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV**

### **3.1 Ehituslikud ja arhitektuursed tingimused**

Kinnistu pindala	6847 m <sup>2</sup>
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve	Soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OS 100%
Suurim lubatud ehitisealunepind	1025 m <sup>2</sup>
Suurim lubatud täisehitusprotsent	15 %
Suurim lubatud hoonete arv krundil	1
Hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonetele püstitada ka rajatisi	

Hoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast	11 m
Hoone korruselisus	vastavalt projektile
Hoone tulepüsisus	TP 2, TP 3
Hoone katusekalle	0° - 20°
Harjajoon	vastavalt projektile
Välisviimistlus	vastavalt projektile

Hoone koos oma arhitektuursete detailidega peab jääma hoonestusala piiridesse. Hoone projekt kooskõlastada eskiisstaadiumis Elva vallavalitsusega.

### **3.2 Haljastus ja heakord**

Seoses kinnistusesise juurdepääsutee ehitamisega võetakse maha võsa krundi keskosas. Kirdepoolse piiripunkti juures olev kask ja läänepiiril olevad viljapuud säilitatakse. Kinnistu põhjapoolsesse ossa istutatakse neli lehtpuud.

Mahasõit Kaevu teelt ja krundisisesed teed ja platsid kaetakse asfaltkattega. Kinnistut aiaga ei piirata.

### **3.3 Liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääs krundile on planeeritud Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme teelt kasutades Kaevu tee ja riigitee olemasolevat ristumiskohti. Katlamajja hakatakse biokütust transportima autorongiga (poolhaage), mille tühimass on 16 t ja suurim lubatud täismass 44 t. Kütteperioodi keskmisel välisõhu temperatuuril toimub kütusevedu 1 kord nädalas, välisõhu minimaalse temperatuuri korral 2-3 korda nädalas. Olemasolev mahasõit riigiteelt ei vasta raskeveokite liikluseks vajalikele nõuetele ja see tuleb rekonstrueerida lähtudes Maanteeameti tüüpjoonisest III. Käesolev detailplaneering määrab ära ristmiku rekonstrueerimise vajaduse ja ligikaudsed mõõdud, kuid ümberehitamiseks tuleb koostada ehitusprojekt, mille nõuded määrab Maanteeamet (EhS § 99 lg 3).

Ristumiskoha (väljasõit Kaevu teelt riigiteele) nähtavuskolmnurgad ja külgnähtavus on planeeritud lähtetasemel rahuldav (MTM 05.08.2015 määrus nr 106 "Tee projekteerimise normid" lisa "Maanteede projekteerimisnormid"), mis teeb projektkiirusel 50 km/h peatumisnähtavuseks 60 m, ristumisnähtavuseks kahe rea ületamiseks ja vasakpööraja nähtavuseks vasakule 110 m ning vasakpööraja nähtavuseks paremale ja parempööraja nähtavuseks vasakule 120 m. Nähtavuskolmnurgad on tagatud (2006 a koostatud projektiga "Rehabilitation of T92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme road" nähti ette teeäärse nähtavust piirava haljastuse likvideerimine).

Juurdepääsuks kinnistule tuleb ehitada mahasõit Kaevu teelt. Käesolev detailplaneering näeb ette Kaevu tee määramise avalikuks kasutuseks. Kinnistusesine juurdepääsutee ja parkla on asfaltkattega. Kütuse laadimine ja katlamaja teenindava transpordi parkimine toimub omal kinnistul kõvakattega alal.

### **3.4 Vertikaalplaneerimine**

Kinnistu on lauge profiiliga, ühtlase kaldega lõunast põhja poole (Kaevu tee suunas). Planeeritava maapinna kõrgus kavandatava hoone perimeetril on vahemikus 60,60.....60,80, mis välistab maapinna olulise tõstmise. Sademeveed kogutakse omal kinnistul ja immutatakse rohealal.

### **3.5 Tuleohutus**

#### **3.5.1 Normdokumendid**

Tuleohutuse osa koostamisel on järgitud:

- MTM määrus nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".
- MKM määrus nr 67 § 25 "Nõuded ehitusprojektile"
- Eesti standard EVS 812- 7: 2008 "Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus"
- Eesti standard EVS 812-6: 2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 812-5:2014 „Ehitise tuleohutus: kütuse terminalide ja tanklate tuleohutus"
- Planeerimisseadus 01.07.2015

#### **3.5.2 Planeeritav hoone kasutamisotstarve**

Kinnistu planeeritav sihtotstarve on soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OS 100%. Kavandatav hoone on katlamaja, kasutamise otstarve 12745. Hoone tuleohuklass 2,tulekaitsetase I. Kasutusviis VI. Põlemiskoormus < 1200MJ/m<sup>2</sup>.

Planeeringualale kavandatava hoonestuse täpne tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.

#### **3.5.3 Ehituslikud tingimused**

Hoone suurim lubatud ehitisealunepind on 1025 m<sup>2</sup>, hoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on 11 m. Ehitises viibivate inimeste arv kuni 10 inimest. Planeeritava katlamaja tulepüsivusklass on kas TP2 või TP 3, see täpsustatakse ehitusprojektiga.

#### **3.5.4 Kujad**

Hoonestusala vähim kaugus naaberkinnistust on 8 m. Vähim kaugus olemasolevast naaberhoonestusest (aiand Kaevu tee 5 kinnistul) on 9 m. Lisaks katlamajale on lubatud kinnistule püstitada ka rajatisi (korstnad, mahutid jne), mis peavad jääma hoonestusala piiridesse.

### **3.5.5 Päästetehnika juurdepääs**

Juurdepääs planeeritud hooneni on kavandatud Kaevu teelt mööda asfaltkattega juurdepääsuteed. kavandatav hoone külgneb kolmest küljest asfaltplatsiga, mille kandevõime on minimaalselt 25 t ja ala laius minimaalselt laius 3,5 m.

### **3.5.6 Tuletõrjevesi**

Planeeritava hoonestuse puhul on vajalik tuletõrjevee vooluhulk 20 l/sek 3 h jooksul. Hetkel puudub planeeringuala läheduses nõuetekohane tuletõrje veevõtukoht. Vastavalt Puhja valla üldplaneeringule on see kavandatud teisel pool Kaevu teed oleva lahtise veekogu (tiigi) äärde, kuhu ehitatakse kuivhüdrant. Tuletõrje veevõtukoht ehitada ja tähistada vastavalt standardile EVS 812-6: 2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

## **3.6 Tehnokommunikatsioonid**

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tehnovõrke ega nende kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele. Küll aga on välja toodud olemasolevad kommunikatsioonid ja nende kaitsevööndid.

### **3.6.1 Veevarustus**

Kaevu tee 3 veetarve on keskmiselt 5m<sup>3</sup> kuus. Püsivat tarbimist ei ole, avarii korral ca 5 m<sup>3</sup> /h. Vastavalt ühisveevärgi valdaja liitumistingimustele planeeritakse Kaevu tee 3 krundini veetorustik Kaevu tee 4 kinnistul asuvast pumbajaamast. Kavandatav torustik läbib reformimata riigimaad ja Kaevu tee 1 kinnistut. Sellega seoses tekib servituudi seadmise vajadus. veetorustik ja liitumispunkti täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

### **3.6.2 Kanalisatsioon**

Kaevu tee 3 kinnistu on võimalik kanaliseerida naaberkrundil Kaevu tee 1 olevasse kanalisatsioonitorustikku. Liitumispunkt ja torustik (samuti võimalik pumpamise vajadus) lahendatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

### **3.6.3 Sademeveekanaliseerimine**

Kinnistu sademeveed immutatakse oma krundi rohealal. Sademevee vooluhulk asfalteeritud alalt ja hoone katuselt on kokku 11 l/sek. Kõvakattega ala paikneb krundi keskosas piiratuna haljasalaga. Ehitusprojektiga lahendada krundi vertikaalplaneerimine nii, et sademevesi oleks

võimalikult hajutatult juhitud rohealale. Sademevee suunamine naaberkinnistutele või ühiskanalisatsiooni on keelatud.

### **3.6.4 Elektrivarustus**

Kinnistu Kaevu tee 3 loodepoolse piiripunkti juurde on kavandatud uus komplektalajaam, mille toide on planeeritud 15 KV maakaabelliiniga sisselõikena Viljandi mnt ääres olevasse kaablisse. Alajaama teendindamiseks tagada ööpäevaringne vaba juurdepääs. Kaevu tee 3 kinnistut aiaga ei piirata.

Kaevu tee 3 krundile rajatavast alajaamast on planeeritud 0,4 KV maakaabelliin Kaevu tee 8 kinnistul paikneva õhuliinini.

Kaevu tee 3 kinnistu liitumiskilp on planeeritud alajaama kõrvale.

Maakaablitele näha ette kaitsevöönd 1 m mõlemale poole. Väljapoole Kaevu tee 3 kinnistut planeeritud kaablitel on servituudi seadmise vajadus - isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks. Õhuliini ja kompleksalajaama kaitsevöönd on 2 m.

### **3.6.5 Soojusvarustus**

Planeeritavast katlamajast ehitatakse soojustrass samal kinnistul oleva torustikuni, mis perspektiivis kuulub rekonstrueerimisele (paigaldatakse pinnasesse). Trassile näha ette kaitsevöönd 2 m mõlemale poole.

Planeeritav katlamaja hakkab kasutama peamiselt biokütust - hakkpuitu. Lisaks biokütusele on võimalik ka üks õlikütusega reservkatel, mis käivitakse biokütuse katlasüsteemi avarii korral.

## **3.7 Keskkonnatingimused**

Planeeritav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõike 1 alusel olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, seega ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine kohustuslik. Vastavalt „Välisõhu kaitse seaduse“ ja keskkonnaministri määruse nr. 20, vastu võetud 11.06.2014 “Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba” kohaselt tingib planeeritav tegevus saasteloa taotlemist, millega antakse õigus viia saasteaineid paiksest saasteallikast välisõhku ning määratakse selle õiguse kasutamise tingimused.

Vastavalt Puhja valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilisele hindamisele (punkt 3.3.6) puhuvad piirkonnas valdavalt edelatuuled, mis puhuvad korstnast tuleva suitsu aleviku keskusest ja lähedal asuvatest eluhoonetest mööda.

Kütuse transport ja ladustamine toimub suletud süsteemis ja ei põhjusta keskkonna reostust.



Kavandatav katlamaja on automaatne ja seal alaliselt inimesi ei viibi, mistõttu ei teki reovett ega olmejäätmeid.

### **3.8 Kuritegevusriskide vähendamine**

Hoonele ehitatakse välisvalgustus, mis valgustab pimedal ajal nii hoonet kui selle lähiümbrust. Turvalisuse huvides on soovitatav paigaldada hoonele valvesignalisatsioon. Katlamaja teenindavad välirajatised nagu biokütuse mahalaadimisvann ja tuhakonteiner on suletud lukustatavad kaanega.

### **3.9 Piirangud**

Kaevu tee 3 kinnistut läbib madalpinge õhuliin, millel on kaitsevöönd 2 m mõlemale poole. Kinnistul olev maapealne soojustrass on kavas rekonstrueerida ja paigaldada pinnasesse. Soojustrassi kaitsevöönd on 2 m mõlemale poole. Planeeritava kompleksalajaama kaitsevöönd on 2m.

Planeeringuala läbib teekaitsevöönd 30 m äärmise sõidurea servast. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sealhulgas keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda maanteeameti nõusolekul.

### **3.10 Servituudid**

Kaevu tee 3 kinnistule kavandatavasse alajaama on planeeritud maakaabel läbi Kaevu tee 1 kinnistu (60501:004:0079). Vajalik seada isiklik kasutusõigus võrgu valdaja kasuks.

Kavandatavast alajaamast on planeeritud maakaabel Kaevu tee 8 kinnistul asuva õhuliinimastini. Kaabel läbib kinnistuid 60501:003:0327 (Kaevu tee L2), 60501:003:0526 (Kaevu tee 5) ja 60501:003:0448 (Peedu maaüksus). Vajalik on sõlmida isiklik kasutusõigus võrgu valdaja kasuks.

Veevarustus kinnistuni Kaevu tee 3 on planeeritud pumbajaamast, mis asub Kaevu tee 4 kinnistul. Planeeritud torustik läbi reformimata riigimaad ja Kaevu tee 1 krunti (60501:004:0079). Vajalik on seada isiklik kasutusõigus võrgu valdaja kasuks.

Kaevu tee 3 kinnistu kanalisatsiooniga liitumiseks on planeeritud torustik Kaevu tee 1 krundil olevasse trassi. Vajalik on sõlmida isiklik kasutusõigus võrgu valdaja kasuks.

Planeeringualale on juurdepääs kavandatud Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme teelt mööda Kaevu teed, mis kulgeb läbi eraomandis olevate kinnistute: 60501:004:0079 (Kaevu tee 1) ja

60501:003:0327 (Kaevu tee L2). Detailplaneering näeb ette tee määramise avalikuks kasutuseks.

### **3.11 Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused**

Peale detailplaneeringu kehtestamist teostatakse järgmised toimingud:

- ehitatakse välja mahasõit Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme teelt
- ehitatakse välja mahasõit Kaevu teelt
- ehitatakse välja tehnikommunikatsioonid (vt punkt 3.6)

Mainitud toiminguid võib teostada üheaegselt. Ehitustööde teostamise aluseks on ehitusprojekt ja ehitusluba ning objekt loetakse valminuks kasutusloa või vastuvõtmisaktiga. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Riigiteega liitumis või ristumiskoha ümberehitamise korral annab nõuded maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 131 (6) näeb planeeringu koostamise korraldaja ette kõrvaltingimuse, mille kohaselt on planeeringu koostamise korraldajal õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal kasutusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtjaks teostanud detailplaneeringu elluviimiseks vajalikke tegevusi.