

**Töö nr:** DP-21/02-2017

## **Vellavere külas asuva Raini kinnistu detailplaneering**

**Asukoht:** Tartu maakond, Elva vald, Vellavere küla

**Huvitatud isikud:** Gabriel Leppik ja Ave Zäuram

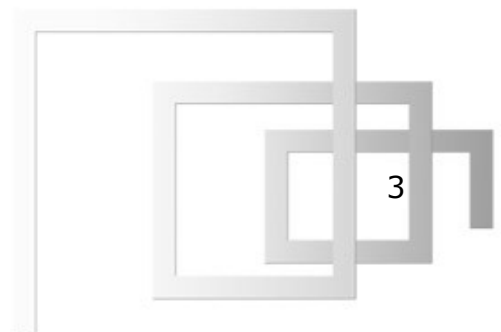
**Planeerija:** Teele Laur

Tartu 2018

**SISUKORD**

SISUKORD.....	2
A SELETUSKIRI.....	4
1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus .....	4
2 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta.....	4
3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid .....	4
4 Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....	5
5 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
6 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	6
7 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
8 Krundi ehitusõigus .....	7
9 Krundi hoonestusala piiritlemine .....	8
10 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
11 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	9
12 Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	10
13 Ehitistevahelised kujad .....	10
14 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	10
14.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	10
14.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi .....	10
14.3 Tuletõrjearustus .....	11
14.4 Elektrivarustus.....	11
14.5 Soojavarustus.....	11
14.6 Sidevarustus.....	11
15 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	
11	

16	Arhitektuurinõuded ehitisele.....	12
17	Servituutide määramise vajadus .....	12
18	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
19	Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	12
20	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	13
21	Planeeringu rakendamise võimalused .....	13
22	Kooskõlastused .....	13
B JOONISED .....		15



## **A SELETUSKIRI**

### **1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus**

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Konguta Vallavalitsuse 26. aprill 2017. a korraldus nr 62 „Vellavere küla Raini kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise ” ning sama otsuse lisana väljastatud „Lähteseisukohad Vellavere küla Raini kinnistu detailplaneeringu koostamiseks ”.

### **2 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks, liikluskorralduse ning tehnovarustuse lahendamine.

Planeeringuala hõlmab Vellavere külas asuvat Raini (33101:003:0155) kinnistut suurusega 10000 m<sup>2</sup>. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1).

Tulenevalt valla üldplaneeringust, on antud krunt detailplaneeringu kohustusega piirkonnas ja seetõttu on vaja koostada detailplaneering.

### **3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid**

- Konguta valla üldplaneering (kehtestatud Konguta Vallavolikogu 16. märtsil 2009 otsusega nr 93 „Konguta valla üldplaneeringu

kehtestamine ");

<http://www.konguta.ee/pages/files/planeeringud/uldplaneering/tekst.pdf>

- Konguta valla ehitusmäärus(kehtetu alates 23.04.2018)  
<https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=674325>
- Tartumaa maakonnaplaneering <http://www.tartumv.ee/?op=body&id=262>
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused “ <http://www.tartumv.ee/?op=body&id=263>

#### **4 Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

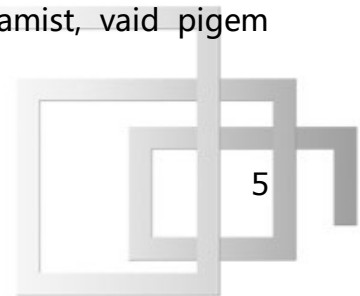
Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on Tartumaa Maamöödubüroo OÜ (litsentsi nr 462 MA) poolt 28.03.2017 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr TMB/7-2017). Lisainformatsiooni on saadud Konguta valla üldplaneeringust ja ehitusmäärusest ning Maa-ameti geoportaalist.

#### **5 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Detailplaneeringu ala asub Elva vallas, Vellavere külas. Tegemist on 10000 m<sup>2</sup> suuruse maa-alaga. Vastavalt Konguta valla üldplaneeringule on planeeringualale jääva katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbeks nähtud ette tootmismaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Juurdepääs alale on võimalik 22153 Vapramäe- Vellavere kõrvalmaanteelt. Planeeringuala reljeef on künklik, kõrgused jäävad vahemikku 81m – 90m. Põhilise osa planeeringualast moodustab lage ala koos üksikute puudegruppidega. Ala piirneb idast Valgeristi kinnistuga (katastriüksuse nr 33101:003:0097) ja ülejäänud osas reformimata maaga. Planeeringuala asub maakondliku tähtsusega Elva ümbruse väärtuslikul maastikul.

Planeeringualal puudub hoonestust. Jäänud on vana tootmishoone vundamendi varemed, millede olukord ei soodusta taastamist, vaid pigem lammutamist ja uue hoone rajamist.



Tehnovõrkudest on olemas kõrgepinge õhuliin, millel on kaitsevöönd 10m mõlemal pool piki liini telge ja madalpinge õhuliin, millel on kaitsevöönd 2 m mõlemal pool piki liini telge. Kaitsevööndid tulenevad vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded “ (vastu võetud 25.06.2015).

Planeeringualale ulatub 22153 Vapramäe-Vellavere kõrvalmaantee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

## **6 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeringuala piirneb lõunast 22153 Vapramäe-Vellavere kõrvalmaanteega. Põhjast ja idast piirneb ala maatulundusmaa ja idast elamumaaga.

Planeeritava krundi ehitusõigus järgib Vellavere külas välja kujunenud hoonestuse rütmi. Vastavalt Konguta valla üldplaneeringule jääb planeeringuala hajaasustusalale. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad kinnistud on hoonestatud üksikelamute ja abihoonetega. Seega sobiks planeeringualale väga hästi samuti üksikelamu abihoonetega.

Antud detailplaneeringu lahendus sobitub olemasolevasse olukorda, kuna on ümbritsetud hoonestatud elamumaa kinnistutega. Antud planeeringuga tuleks muuta maakasutuse sihtotstarvet tootmismaa elamumaaks. Krundil on olnud võimalik arendada tootmist, kuid kuna tootmismaa sihtotstarve on määratud 2009 aasta valla üldplaneeringuga, siis on antud vahepealne aeg olnud piisav hindamaks, et alal pole vajadust tootmist arendada. Pigem sobib paremini üldise maastiku ja teiste kruntidega kokku eramu.

Planeeringualal ning selle lähiümbruses ei asu olulisi looduskaitsealuseid objekte, ajaloo-, ja ehitismälestisi. Planeeringuala kõrvale jääb arheoloogiamälestis kalmistu „Kalmakmägi “, mille kaitsevöönd ei ulatu planeeritava krundi piiridesse ega sea lisa piiranguid. Arvestades kaitsealuse matmispaiga lähedust tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi, sh ka inimluude ilmsikstuleku võimalusega ka mälestiste ja selle kaitsevööndi välisel alal. Muinsuskaitseadusest tulenevalt

(§§ 30-32, 443) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Planeeringuala jääb Elva ümbruse väärtuslike maastike alale. Sellest tulenevalt tuleks planeerida antud krundil väärtuslikku maastikku säilitades, mida tootmismaa sihtotstarve pärsiks.

Planeeringuala piirinaabrite andmed on välja toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Sihtotstarve	Suurus
Kalmemäe (33101:003:0265)	Maatulundusmaa 100 %	18288 m <sup>2</sup>
Valgeristi (33101:003:0097)	Elamumaa 100 %	12785 m <sup>2</sup>
Reformimata riigimaa		3100 m <sup>2</sup>
Riigimaantee		

## 7 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga olemasolevaid krundipiire ei muudeta ning uusi krunte ei moodustata.

## 8 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus määratakse olemasolevale Raini kinnistule. Krundil asuv olemasolev vana tootmishoone vare säilitatakse osaliselt. Lubatud on ehitada üks põhihoone, mille maksimaalne kõrgus maapinnast on 9 m. Lisaks on krundile lubatud ehitada 1 abihoone, maksimaalse lubatud kõrgusega 7 m maapinnast. Kokku ehitusalune pind maksimaalselt 364 m<sup>2</sup>. Tuleohutusnõuded on tulenevalt siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".

## 9 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Põhi - ja kõrvalhoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud.

Kavandatav hoonestusala on seotud krundipiiride, kitsenduste ning looduslike piirangutega. Põhjast, idast ja läänest on hoonestusala kaugus 4 m krundipiirist. Hoonestusala kaugus tee piirist on vastavalt riigimaantee kaitsevööndile 30 m. Põhijoonisel (joonis 3) on näidatud hoonestusala piirid. Planeeritud hoonete täpne asukoht ja ehitisealune pindala selgub lõpliku hooneprojektiga.

## 10 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile on planeeritud 22153 Vapramäe-Vellavere kõrvalmaanteelt. Krundile viiva sissesõidutee tagab ligipääsu ka lääne suunas paiknevale krundile „Kalmakmägi “.

Põhijoonisel (joonis 3), on märgitud ära nähtavuskolmnurk, Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid “ lisa „Maanteede projekteerimismid “ punktile 5.2.7. kus tulenevalt tabelile 5.1 on kiirusel 90 km/h vähim lubatud peateele avanev nähtavuskaugus (vasakpööraja nähtavus paremale ja parempööraja nähtavus vasakule) tasemel „rahuldav “ 320 m. Antud ala ulatuses ei tohi olla nägemist piiravaid objekte, sh ka haljastust, aiapiirdeid ning ei tohi lubada parkimist. Olemasolev haljastus ja muud objektid, mis piiravad nähtavust, tuleb likvideerida enne mistahes ehitusloa väljastamist. Vastavate nõuete ja hooldustööde kohustus lasub krundi omanikul.

Mahasõit tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liilusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Planeeringuga kavandatud mahasõidu lahendus võib täpsustuda projekteerimise käigus. Mahasõidu rajamiseks tuleb maaomanikul taotleda Maanteeametilt nõuded (alus EHS § 70 lg 2 ja § 99 lg 3)



mahasõidu ehitamiseks.

Mahasõidu ehitamiseks tuleb koostada teeprojekt põhiprojekti staadiumis vastavalt majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusele nr 82 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded “. Projekti kooskõlastab ja mahasõidule ehitusloa annab Maanteeamet. Riigitee alusele maale ulatuv mahasõit (ristumiskoht) kuulub riigitee koosseisu ning riigitee omaniku (Maanteeamet) omandusse.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele vastavalt Eesti Standardile “Linnatänavad ” EVS 843:2016.

## **11 Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted**

Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada. Täpne puude ja põõsaste paigutus ning liikide valik määratakse hilisema haljastusprojektiga krundisisesele.

Territooriumi korrashoiu eest vastutab kinnistu omanik. Kruntide piirded võivad olla kuni 1.5 m kõrgused, seejuures ei tohi rajada avausteta müüre ja plekkaedu. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga. Piirete kasutamine pole kohustuslik. Tagatud peab olema hea nähtavus maanteel ning kinni tuleb pidada ka kaitsevöönditest.

Kinnistu heakorra tagamisel tuleb järgida Elva valla heakorra eeskirja.

## **12 Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Planeerimise käigus ei ole maapinna tõstmist ette nähtud. Täpne maapinna muutumine pannakse paika hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Sademevett ei tohi juhtida maantee suunas.

## **13 Ehitistevahelised kujad**

Hoonete tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile ja ehitusalusele pinnale määratud TP 3. Kõik hooned peavad olema projekteeritud tuleohutusnõudeid järgides, vastavalt hoone kasutusviisile.

## **14 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

### **14.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeringualal on olemas elektriliitumine. Planeeringualal pole hetkel muid tehnovõrgustikke välja ehitatud. Lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

### **14.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi**

Planeeringualal puudub kaev, uue rajamine on kajastatud edasises projekteerimise osas.

Planeeringuala asub väljaspool reoveekogumisala. Puhasti asukoht sõltub hoonete täpsest paiknemisest ja maapinna reljeefist. Puhasti lõpliku asukoha selgitamisel ning ehitamisel tuleb jälgida Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 a määrust nr 99 „Reovee puhastamise ning heitja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“. Joogiveekaevu ja omapuhasti lõplik paiknemine tuleb otsustada projekteerimisel selliselt, et oleks välistatud puhasti negatiivne mõju veekvaliteedile.

Eraldi sademeveete kanalisatsiooni ei ole planeeritud. Sademeveed immutatakse maapinda kinnistu piires, sealjuures mitte juhtides vett riigimaantee suunas.

### **14.3 Tuletõrjearustus**

Tuletõrjeveega varustamiseks on aluseks võetud Eesti Standard EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus “. Arvutuslik kasutusvee normvooluhulk on (Q) on 10 l/s. Krunt jääb hajaasustuse piirkonda. Lähim tuletõrje veevõtukoht on Külajärv, mis on teed mööda ca 500m kaugusel. Lisaks on Volkmani kinnistul, Raini kinnistust ülejäämine, tehisveekogu, mis on teed mööda ca 200m kaugusel.

### **14.4 Elektrivarustus**

Krundil on olemasolev elektriliitumine. Krundisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

### **14.5 Soojavarustus**

Soojavarustus lahendatakse projekteerimise käigus lokaalsena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas.

### **14.6 Sidevarustus**

Lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

## **15 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringuala jääb Elva ümbruse väärtuslike maastike vööndisse. Krundi omanik vastutab haljastuse heakorra eest ning ei satu vastuollu oma tegevusega Tartumaakonna „Väärtuslike maastike “ teemaplaneeringuga. Hoonete arhitektuur peab olema maastikusse sobiv ja krundi heakord ja haljastus peab vastama harmoonilistele põhimõtetele.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning olmejäätme äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Elva valla jäätmehoolduseeskirjale ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga.

## **16 Arhitektuurinõuded ehitisele**

Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida piirkonnale omaseid välja kujunenud arhitektuurilisi omadusi. Hoonete välisviimistluses kasutada puitu, viimistletud betooni, krohvi, kivi või nende kombinatsiooni. Vältida algseid matkivaid materjale ning eelistada tuleks looduslähedasi toone.

Planeeringuga on määratud hoonete maksimaalseks katuseharja kõrguseks põhihoonel 9 m ning abihoonetel 7 m. Hoonete soovituslik katusekalle on 30-45°. Katusekattematerjalideks võivad olla kivi, plekk, rullmaterjalid.

## **17 Servituutide määramise vajadus**

Servituutide seadmise vajadus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

## **18 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002. Turvalisuse tagavad juurdepääsutee ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus. Samuti hoonete ehitamisel tuleb kasutada kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

## **19 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised piirangud ja kitsendused (tabel 2).

**Tabel 2.** Planeeringualale ulatuvad piirangud ja kitsendused

Piirang või kitsendus	Ulatus
riiomaantee kaitsevöönd	äärmise sõiduraia välimisest servast 30 m
madalpinge õhuliini kaitsevöönd	2 m teljest
kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd	10 m teljest

## 20 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

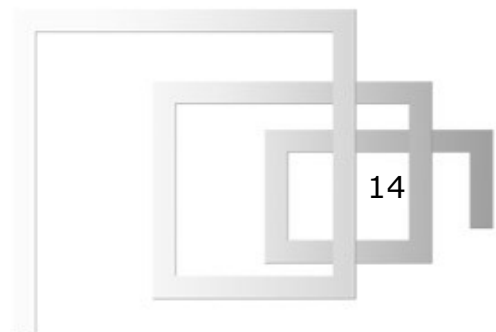
Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku 2. peatüki täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

## 21 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile viivate juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes.

## 22 Kooskõlastused

<b>Kooskõlastaja</b>	<b>Märkused</b>
Päästeamet	Kooskõlastatud
Muinsuskaitseamet	Kooskõlastatud, parandused tehtud
Maanteeamet	Kooskõlastatud, parandused tehtud



## B JOONISED

---

- |                          |          |
|--------------------------|----------|
| 1. Asukoha skeem         | M 1:5000 |
| 2. Olemasolev olukord    | M 1:1000 |
| 3. Põhijoonis            | M 1:500  |
| 4. Illustratiivne joonis |          |

