



## TARTU MAAKORRALDUSE OÜ

**Töö nr:** DP - 0159  
**Planeeringu taotluse esitaja:** OÜ Kurepalu

**Elva vald**  
**Käärdi alevik**  
**Mesika tn 8a katastriüksuse (69401:001:0214)**  
**detailplaneering**

Juhatuselige

Priit Luts

Planeerija

Viive Jääger (kutsetunnistus 116148)

TARTU 2017

---

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	3
2.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	3
3.	Kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed. Olemasolev olukord	4
<b>4.</b>	<b>PLANEERINGU LAHENDUS</b>	<b>5</b>
4.1.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine. Krundi hoonestusala piiritlemine, krundi ehitusõigus	5
4.2.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
4.3.	Haljastus ja heakorrastus. Vertikaalplaneerimine	7
4.4.	Ehitistevahelised kujad	8
4.5.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8
4.5.1.	Olemasolev olukord	8
4.5.2.	Elektrivarustus. Välisvalgustus	8
4.5.3.	Veevarustus ja tuletõrjeveresi. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine	8
4.5.4.	Soojavarustus	9
4.5.5.	Sidevarustus	9
4.5.6.	Tabel 2. Tehnovõrkude rajamise koondtabel	9
4.6.	Arhitektuurinõuded ehitistele	9
4.7.	Tabel 3. Servituutide vajaduse määramine	10
4.8.	Keskonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	10
4.9.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
4.10.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	11
4.11.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	11
4.12.	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	11
<b>5.</b>	<b>Joonised</b>	<b>13</b>
5.1.	Situatsiooniskeem	14
5.2.	Olemasolev olukord	15
5.3.	Põhijoonis	16
5.4.	Planeeritud maakasutus ja kitsendused	17
5.5.	Tehnovõrkude planeering	18
5.6.	Illustratiivjoonised	19
<b>6.</b>	<b>Kooskõlastused ja koostöö planeeringu koostamisel.</b> Kokkuvõte	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>Lisad</b>	<b>21</b>
7.1.	Rõngu Vallavalitsuse korraldus 5. okt 2017 nr 215 detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja detailplaneeringu KSH mittealgatamise kohta. Lähteseisukohad	22
7.2.	Katastriüksuse plaan	26
7.3.	Detailplan. esk.lahenduse KSH eelhinnang, Kobras AS, töö nr 2016-210	27
7.4.	Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr.303830 23.10.2017	43
7.5.	Väljav. ajal. <i>Postimees</i> : teade detailplaneeringu algatamisest, 23.okt 2017	46
7.6.	AS Emajõe Veevõrk tehnilised tingimused nr 22 30.10.17 nr AR-9/496-1	47

## **1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rõngu vallavalitsuse 05. 10. 2017.a. korraldus nr 215 „Detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine Käärdi alevikus Mesika tn 8a (69401:001:0214) katastriüksusel“. Detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija on maaüksuse omaniku Kurepalu OÜ esindaja Jarmo Kurs, taotlus laekus Rõngu Vallavalitsusele 04. 10. 2017 (registreeritud nr 8-1.4/976).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse kruntideks jagamine, sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine.

Kehtiva Rõngu valla üldplaneeringu (kehtestatud Rõngu Vallavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 92) kohaselt ei ole Mesika tn 8a kategoriseeritud ehk sellele ei ole antud ühtegi maa juhtfunktsiooni.

Detailplaneeringu eskiislahenduse kohaselt soovitakse Mesika tn 8a maaüksuse jagamist 11 elamumaa sihtotstarbega krundiks. AS Kobras poolt koostatud detailplaneeringu eskiislahenduse eelhindamise kohaselt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist negatiivset mõju ala lähiümbruse keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, sh Natura 2000 alale.

## **2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele**

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on olulisemateks asjakohasteks seonduvateks strateegilisteks arengudokumentideks:

- Rõngu valla üldplaneering;
- Olemasolevad arengukavad ning algatatud ja kehtestatud planeeringud;
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid

**Rõngu valla üldplaneering** näeb ette Käärdi aleviku tihenemist ja laienemist läbi täiendavate elamualade reserveerimise. Üldplaneeringuga on määratud planeeritavast maaüksusest lääne suunas korterelamud, lõunas perspektiivsed väikeelamumaad, põhja suunda jääb kaitsealune Elva-Peedu metsapark ning ida suunas pole maa-alale (sh. planeeritavale alale) juhtfunktsiooni määratud.

### **Olemasolevad arengukavad**

Rõngu valla arengukava 2015-2030 määratleb valla arenguvisioni aastaks 2030 ning strateegilised eesmärgid ja tegevused, samuti on välja toodud vajalike tegevuste kava tegevusvaldkondade kaupa, sealhulgas Käärdi vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehituse.

Rõngu valla ehitusmääruses on välja toodud kohalikke olusid arvestades valla või selle osade planeerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ja reeglite seadmine, sealhulgas ehitiste arhitektuurid ja ehituslikud tingimused, mida arvestatakse planeeringu arhitektuursete tingimuste väljatoomisel.

Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid näevad ette Käärdi alevikus ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rajamise vastavalt AS Emajõe Veevärgi tingimustele.

Planeeringu koostamise alusplaaniks on võetud Desmantes OÜ (litsents MTR EG 10943323-001) poolt 15-24.036.2016 koostatud Mesika tn 8a geoalus täpsusastmega M 1:500, töö nr 1R-3-2016.

### **3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed. Olemasolev olukord**

Planeeritav maatulundusmaa sihtotstarbega 44022 m<sup>2</sup> suurune Mesika tn 8a katastriüksus (69401:001:0214) asub Tartu maakonnas Elva vallas Käärdi aleviku põhjaosas.

Katastriüksuse piir kattub Elva linna haldusüksuse piiriga.

Planeeringuala jääb tiheasustusala ja hajaasustuse piirile. Planeeritavast alast põhja ja ida suunda jääb metsamassiiviga kaetud kaitsealune Elva-Peedu metsapark (registrikood KLO 1200271), metsaga on kaetud ka kagusse jääv maatulundusmaa sihtotstarbega Karro (69403:004:0229) maaüksus ning lõunasse jääv Mesika tn 10 (69403:004:0030) maaüksus. Lisaks metsamassiividega piirnemisele ilmestab planeeritavat maa-ala piirnemine lõunas Mesika tn 10 maaüksus kolme seisuveekoguga – endiste biotiikidega, mis on varem olnud kasutuses reoveepuhasti osana, kuid tänaseks kasutusest välja jäetud.

Maaüksusest ca 180 m kaugusele jääb laiarööpmeline raudtee (Tartu-Valga).

Läänes piirneb Mesika tn 8a maaüksus tiheasustusalaga, so erineva suuruse ja kujuga elamukruntidega: Kadaka tn 21 (69403:004:0031), Kadaka põik (69403:001:0233), Mesika tn 6 (69403:001:0241) ja Mesika tn 8 (69403:001:0173). Kruntide suurused jäävad 0,18 ja 0,48 ha vahele, kruntide kuju on üsna erinev, valdavad on nelinurksed krundid, kuhu on püstitatud 1-2 hoonet. Hoonete katusekalded jäävad vahemikku 20-35 kraadi.

Tänu küllalt tihedale teede ja tänavate võrgustikule kontaktvööndis on planeeringuala side Rõngu aleviku, Elva linna, Nõo aleviku jt suuremate asustatud punktidega küllalt hea.

Lähedusse jääb kohalikke tänavaid (Mesika, Odra, Põndaku, Kaera) ja suuremaid maanteid -Valga mnt (kaugus 0,8 km), Palupera tee (1 km) ning Tartu mnt (1,2 km).

Ülevaate planeeringuala paiknemisest annab situatsiooniskeem (joonis 1).

Kõigi lähedalasuvate maaüksuste katastritunnused, nimetused ja sihtotstarbed on ära toodud planeeringu joonistel.

**Olemasolev olukord** on kajastatud joonisel 2.

Juurdepääs planeeringualale toimub Mesika tänavat pidi.

Planeeritav Mesika tn 8a maaüksuse puhul oli enne detailplaneeringu algatamist tegemist ulatusliku metsamassiiviga, so valdavalt kuuse ja kase enamusega puistuga.

Põhja-ida piiri puistust kuulub ca 1600 m<sup>2</sup> suurune ala (3,7-8 m ulatuses) Elva-Peedu metsapargile, mis põhiosas jääb Elva linna puhketsooni. Tänapäevaks on metsapargi ulatusse jääv puistu säilinud. Mesika tn 8a kinnistu ülejäänud osas on raieloa alusel teostatud raiet, mille tulemusel on säilinud kaski, mände ja teisi puuliike.

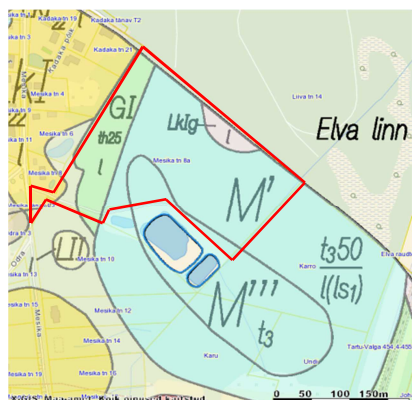
Metsapargi piiridesse jääb ka põhja-ida piiri lähedale rajatud 4-meetrine kraav. Kirde-edela suunalisi kraave jätkub nii planeeringualale kui kagupiiri vahetusse lähedusse. Maakatastri andmetel moodustavad kraavid kogu maast 6%.

Planeeritava ala lõunaossa jääb ca 80 m ulatuses biotiikideni viiv 5-meetrine pinnastee.

Kuigi tegemist on hoonestamata maaüksusega, ulatub maaüksusele naabruses paiknevate elamukruntide teenindamiseks rajatud reoveepumpla, kanalisatsioonitoru, elektriõhuliin ja madalpingekaabel.

Pinnamoelt on planeeritav ala valdavalt tasane, vähese idapoolse kaldega, maapinna absoluutkõrgused jäävad kõrgusvahemikku 51.22 - 53.42 (kõrgused Balti süsteemis).

Mullastikust valdavad planeeringualal väga õhukesed madalloomullad (*M*), vähesel määral sügavad madalloomullad (*M*<sup>''</sup>), ala lääneosas leetjad gleimullad (*GI*) ja keskmiselt leetunud leedemullad (*LII*), põhjaosas gleistunud nõrgalt leetunud mullad (*LkIg*). Lõimise järgi esineb turvast, liiva, liivsavi ning saviliiva (vt. allpool väljavõtte mullastikukaardist).



Planeeritava ala mullastik (allikas: Maa-ameti mullakaart)

Planeeringualal asuval tehnovõrkudel on Asjaõigusseadusest tulenevalt talumiskohustus. Olemasolevate tehniliste rajatiste kitsenduste ulatus:

- elektriõhuliinid, mille kaitsevöönd kuni 1 kV nimipingel korral on 2 m ning madalpinge maakaablid ulatusega 1 m mõlemal pool liini telge (Alus: majandus- ja taristu-ministri 01.07.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, §10)
- ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni maa-alused torustikud, mille kaitsevööndid ulatuvad 1-5 m, olenevalt paigaldussügavusest ja läbimõõdust (Alus: Vabariigi Valitsuse 16.12.2005 määrus nr 76 Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus § 2 p.2.).
- ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja, mille ulatus, sõltuvalt reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast (antud juhul üle 10 m<sup>3</sup>/d), on 20 meetrit (Alus: Vabariigi Valitsuse 16.12.2005 määrus nr 76 Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus § 8 p.2.).

Planeeringualale ulatava **kaitsealuse Elva-Peedu metsapargi** (registrikood KLO 1200271) kaitset ja kasutamist käsitleb Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määrus nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboretumite ja puistute kaitse-eeskiri“.

Metsapargi OÜ poolt koostatud „Käärde metsapargi hoolduskava aastateks 2014-2024“ hõlmab küll Elva-Peedu metsaparki, kuid ei hõlma Mesika tn 8a maaüksust.

Planeeringualal kavandatavateks tegevusteks on vajalik võtta luba Elva-Peedu metsapargi valitsejalt ehk Keskkonnaameti Lõuna regioonilt. Luba on vaja võtta seoses asjaoluga, et Elva-Peedu metsapargi praegune piir ulatub osaliselt ka planeeritavale Mesika tn 8a krundile. Pargis on valitseja nõusolekuta muuhulgas keelatud detailplaneeringu kehtestamine, ehitusloa andmine, katastriüksuste sihtotstarbe muutmine jms. Kavandatav tegevus peab arvestama Elva-Peedu metsapargi valitseja poolt sätestatavate tingimustega. Tingimused võivad olla seotud just piiride (Mesika tn 8a maaüksuse ja Elva-Peedu metsapargi) kattumise alal haljastuse/puude raie osas.

#### 4. PLANEERINGU LAHENDUS

##### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

###### **Krundi hoonestusala piiritlemine, krundi ehitusõigus**

Olemasoleva Mesika tn 8a katastriüksuse (69401:001:0214) suurus on 44022 m<sup>2</sup>. Planeeringuga tehakse ettepanek Mesika tn 8a maaüksus jagada üheteistkümneks (11) üksikelamu maa ja üheks (kahe krundi liitmisel) tee ja tänava maa krundiks, mille tulemusel tekib elumupiirkond, mis laiendab olemasolevat tiheasustusala Käärde alevikus.

Joonistel 3 ja 4 on kujutatud hoonestusalad (krundi osad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoonestust), joonisel 3 on kujutatud alade seotus krundi piiridega.

Hoonestusalade määramisel on lähtutud olemasolevast olukorrast (kraavid, juurdepääsutee, Elva-Peedu metsapargi piir jm).

Planeeringu joonisele kantud hoonestusala, mis on oluliselt suurem lubatud suurimast ehitusalast krundil, võimaldab valida hoonete asukohta ja kuju.

Hoonestusala määramisel peavad ehitatavad hooned oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise terviku. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

Hoonestusalasse tuleb paigutada ka rajatised, mille püstitamisel peavad olema tagatud tuleohutuskujad. Grillhoone, kasvuhoone jms peavad asuma hoonestusallas, väljapoole hoonestusala on lubatud rajada väiksemaid rajatisi (võresein, laste kiik jm).

Hoonestusalasse on lubatud istutada haljastust, rajada teid, parklarajatisi.

Arvesse võttes Elva-Peedu metsapargi ulatumist Mesika tn 8a maaüksusele 3,7-8 m ulatuses maaüksuse piirist, on planeeringuga kavandatud põhja-ida piiril hoonestusala kauguseks 20 m planeeritava maaüksuse (samam Elva linna) piirist, säilitamiseks suuremas ulatuses olemasolevat kõrghaljastust. Hoonestusala kauguseks planeeritavast tänavast nähakse ette 10 meetrit. Joonistele kantud põhihoone asukoht krundil on soovituslik, juurdepääsukohad täpsustatakse hoone projektiga.

**Kruntide ehitusõigus** kajastub graafiliselt ja tabelina planeeringu joonisel 3 (põhijoonis).

Elamukruntide suurused jäävad vahemikku 2000 m<sup>2</sup> - 4512 m<sup>2</sup>, kusjuures väiksemad krundid on planeeritud planeeringuala läänekülge ja suuremad põhjaossa.

Katastriüksuste sihtotstarvete määramisel on lähtutud Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a. määrusest nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine“, mille kohaselt 001; E – elamumaa ja 007; L – transpordimaa; krundi kasutamise sihtotstarvete määramisel on aluseks võetud siseministeeriumi poolt välja antud juhendmaterjal „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“, mille kohaselt: EP tähistab üksikelamu maad ning LT – tee ja tänava maad.

Elamukruntidele on antud ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks. Elamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ainult ühe elamu ehitamine.

Lubatud ehitiste kasutamise sihtotstarvete määramisel lähtutakse majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 51 kehtestatud „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ nõuetest, kavandatavate ehitiste otstarve on välja toodud tabelis 1:

Tabel 1. Lubatud ehitiste otstarve

kood	lubatud ehitise kasutamise otstarve
11101	üksikelamu
12744	elamu abihoone

#### **4.2. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääs planeeringualale tagatakse Elva linna poolt põhjast mööda pinnatud kruuskattega Mesika tänavat. Seoses elamukruntide kavandamisega planeeritakse kaks tee ja tänava krunti, mille liitmisel moodustatakse uus tänav, mis tagab ligipääsu kõikidele kruntidele. Teede ristlõiked, kus on välja toodud tee-elementid, on esitatud planeeringu põhijoonisel. Teekoridoride erinev laius on tingitud planeeringualal paiknevatest kraavidest ja planeeritud liikluskoormusest. Jalakäijate liiklemiseks on kavandatud 2 m laiune kõnnitee, kõnniteed pole kavandatud väiksema asustuse ja liikumise tõttu lõigule B-B, kus jalakäijate liikumine hakkab toimuma sõdutee servas.

Kavandatava tee täpsed kõrgusarvud leitakse edasise projekteerimise käigus.

Keelatud on teelt tuleva sajuvee valgumine naaberkinnistutele ja kruntidele.

Juurdepääsutee projekteerimisel jälgida, et olemasolevad kanalisatsioonitorustike kaevude luugid ning maakraanide kaped tuleb viia teekattega samasse tasapinda.

Nii kõnni- kui sõiduteed katta kõvakattega (asfaltbetoon, peenkillustik vm), teed projekteerida selliselt, et oleks tagatud sademevete ärajuhtimine.

**Parkimine** lahendatakse krundidel krundisiseselt vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Minimaalne parkimiskohtade arv krundil (P) leitakse vastavalt elamute parkimismuutnormidele suletud brutopinna (A) ja parkimismuutnormi (n) korrutisena.

Valemi järgi kujuneb krundi keskmiseks parkimismuutnormiks 3 parkimiskohta.

Parkimisplatsi täpsem paiknemine krundil lahendatakse hoone projektiga.

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

### **4.3. Haljastus ja heakorrastus. Vertikaalplaneerimine**

Planeeritav Mesika tn 8a maaüksus on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Kuna metsamassiivist kuulub ca 1600 m<sup>2</sup> suurune põhja-ida poolne ala (3,7-8 m ulatuses) Elva-Peedu metsapargile, nähakse planeeringuga ette põhja-ida poolses osas kõrghaljastuse säilitamine vähemalt 14 m ulatuses (krundid Pos 4-7).

Maaüksuse kaguküljes (krundid Pos 7 ja 8) nähakse ette kõrghaljastuse säilitamine (ja vajadusel täiendamine) vähemalt 5 m ulatuses, seda eelkõige eesmärgiga vähendada Tartu-Valga raudteelt eralduvat müra, samas säilitamiseks piirkonda ilmestavat roheala.

Oluline on ehitustegevusel vältida tekkivaid kahjustusi olemasolevatele säilitatavatele puudele. Hoonete ja kommunikatsioonide projekteerimisel lähtuda võimalusel olemasolevast kõrghaljastusest ja selle säilitamise vajadusest. Haljastamisel arvestada ka naaberkruntidega, tagamaks naaberkruntidele paistva päikesevalgustuse.

Elamukruntidel kõrghaljastuse säilitamise ja (vajadusel) haljastuse täiendamise murupindade ja hekkide vm rajamisega otsustab krundi omanik. Madalhalbastus kavandada krundi tänavapoolsele küljele. Liigiliselt kasutada kohalikes tingimustes sobivaid kooslusi, kasutatav taimmaterjal hankida kohalikest puukoolidest.

Haljastuse rajamisel arvestada tehnovõrkude paigutuse ja nende kaitsevöönditega, lubamatu on rajada haljastust tehnovõrkudele ja tehnovõrkude kaitsevööndisse.

Haljasalade planeerimisel jälgida, et planeeritavad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning kaevud ei jääks planeeritavate puude, valgustuspostide vm elementide alla.

Krundid haljastatakse ja heakorrastatakse planeeringule järgneva projekteerimis- ja ehitustegevuse käigus. Krundiomanikel kanda hoolt selle eest, et krundil olevad teed ja platsid oleksid puhtad lumest.

**Vertikaalplaneerimist** planeeringus ei kavandata, edaspidi koostatavate projektide raames (hoonete projektid) määratakse ehitatavate hoonete planeeritud kõrgusarvud jm. Oluline on sademevete eemale juhtimine hoonetest ja kallakute nivelleerimine kraavide suunas.

Maapinna muutmisel (vertikaalplaneerimisel) tee ja haljasala osas arvestada, et torustikele oleks tagatud teepinna/haljasala suhtes nõutavad rajamissügavused (veetorul 1,8 m ja kanalisatsioonitorul 1,5 m toru peale).

#### **4.4. Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 11 lg 4 kehtestatud siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3 – tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Vastavalt Rõngu valla ehitusmääruse §12 lg 3 p 1 ei tohi detailplaneeringu koostamise kohustusega alal kahe elamu vaheline kaugus olla väiksem kui 10 m, käesoleval juhul on nõue täidetud.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

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

##### **4.5.1. Olemasolev olukord**

Olemasolevaid tehnovõrke on käsitletud peatükis 3. Joonis 4 „Tehnovõrkude planeering“ on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele tehnilistele projektidele.

##### **4.5.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistele tingimustele nr.303830 23.10.2017. Tehniliste tingimuste kohaselt on detailplaneeringu objektide elektrivarustuse kindlustamine tagatud Kaera tänaval paikneva Käärdi 15kV /0,4 kV alajaama baasil. Objektide elektrivarustuseks kavandatakse kruntide piiridele 0,4 Kv liitumis- ja jaotuskilbid. Elektritoide liitumiskilbist nähakse ette maakaabliga. Elektriga liitumine toimub vastavalt elektri tehnilisele projektile.

Kruntide valgustatus lahendatakse hoonete projektiga.

**Välisvalgustusega** varustamiseks planeeritakse maa-alale toitekaabel, valgustite omavaheliseks kauguseks ca 30-36 m.

##### **4.5.3. Veevarustus ja tuletõrjevesi. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine**

Hetkel puudub Mesika tn 8a kinnistul veevarustuse liitumine AS Emajõe Veevõrk ühisveevõrgi torustikuga. AS Emajõe Veevõrk poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr 22 30.10.2017 nr AR-9/496-1(vt. lisad) kohaselt tuleb kavandatud kruntide veevarustuseks liituda Mesika tänaval asuva AS Emajõe ühisveevõrgi torustikuga, nähes ette planeeritavate kruntideni uus veetorustik. Igale krundile nähakse ette eraldi veevarustuse liitumispunkt.

**Tuletõrjeveega** varustatus lahendatakse vastavalt Päästeameti nõuetele.

EVS 812-6:2012+A1:2013 nõuete kohaselt ei tohi hooned ja rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, olla kasutatavast tuletõrje veevõtukohtast kaugemal kui 150 m, tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevõrgi torustikul ei tohi ületada 200 m.

Planeeringuala kruntide tuletõrje veevarustuseks kasutatakse olemasolevat hüdranti Mesika ja Kaera tänavate ristmikul. Lisaks planeeritakse hüdrant planeeringuala lõunaossa kavandatava teederistmiku lähedusse, tagades nõuded kauguste osas kõigile kruntidele.

##### **Reovee- ja sademeveekanaliseerimine**

Hetkel puudub Mesika tn 8a kinnistul reoveekanaliseerimise liitumine AS Emajõe Veevõrk ühiskanalisatsiooni torustikuga. Tehniliste tingimuste nr 22 (vt. lisad) kohaselt tuleb kavandatud kruntide reoveekanaliseerimiseks liituda Mesika tänaval asuva AS Emajõe isevoolse ühiskanalisatsiooni torustikuga, nähes ette planeeritavate kruntideni uus isevoolne ja survekanalisatsioonitorustik koos reoveekanaliseerimise pumplaga (kuja 10 m).

Igale krundile nähakse ette eraldi reoveekanaliseerimise liitumispunkt.



### **Sademeveekanaliseerimine**

Planeeringualale sademeveesüsteeme kavandatud pole. Sademevesi suunata olemasolevatesse kraavidesse ja/või immutada krundisisesele haljasaladele.

Lubamatu on sademevee juhtimine naaberkruntidele.

Planeeritavad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning kaevud ei tohi teede ja haljasalade kavandamisel jääda planeeritavate puude, valgustuspostide või tee-elementide alla, mis võib rikkuda torustike või kaevude seisukorda või takistada nende hooldust.

Planeeritavatele torustikele tuleb tagada valgustuspostidest nõuetekohased kujad, samuti tagada torustike kaevudele juurdepääs hooldustehnikaga.

### **4.5.4. 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 kütteallikad nagu näiteks raskeõlid).

### **4.5.5. Sidevarustus**

Sidevarustus lahendatakse planeeringuala kruntidel mobiilside baasil.

Kokkuleppel sideettevõttega on võimalik kruntideks jagamise ja võõrandamise järgselt taotleda kogu planeeringuala kohta sideettevõttelt ühised tehnilised tingimused liitumiseks.

### **4.5.6. Tabel 2. Tehnovõrkude rajamise koondtabel**

Tehnorajatis	planeeringu algat.eelne pikkus plan.alal (m)	planeeringuga kavandatud pikkus plan.alal (m)	planeeringuga kavand. pikkus liitumispunktini
elektriõhuliin	5	-	-
madalpingekaabel	12	min 500	min 210
valgustuskaabel	-	min 800	min 210
veetoru	-	min 620	3
Isevoolne kanalis.toru	12	min 460	-
Survekanalis.toru	-	min 180	-

\*Märkus: tehnovõrkude pikkused kruntidel olenevad hoone projektist.

### **4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Hoonestuse määramisel ja arhitektuurinõuete seadmisel peetakse oluliseks, et ehitistele oleks teostuselt hea ja arvestatav väljakujunenud arhitektuurset olukorda.

Ehitusseadustiku § 7 kohaselt tuleb ehitistele projekterida ja ehitada ning korras hoida hea tava kohaselt. Rajatavad hooned ja rajatistele tuleb sobitada maastikusse nii, et ei tekiks ebakõla ümbritseva, vältida hoonestamisel ja rajatistele püstitamisel väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente ning ala väärtuste rikkumist. Arhitektuurinõuete seadmisel on oluline arvestada kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlemisega. Ehitistele arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ning parandama elukeskkonna kvaliteeti.

Uute hoonete ehitamisel eelistada vanu ehitustraditsioone, kasutades traditsioonilisi ja loodussõbralikke ehitusmaterjale ja värve.

Planeeringuga antakse kruntidele ehitusõigus kuni 9 m kõrguse elamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks, kusjuures lubatud on ehitada elamu kokku kõrvalhoonega.

Lubatud hoonete korruselisus hoonestatavatel kruntidel on põhihoonel kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus. Lubatud kahepoolne katusekalle vahemikus 20 - 35°. Katuse harjasuund on kavandatud paralleelne teega, millelt toimub krundile sissesõit. Katuse tüübiks viilkatus või kelpkatus. Katusekatte materjaliks profiilplekk, kivi või eterniit.

Välisviimistluses on lubatud kasutada (kombineerituna) kivi, krohvi, puitu ja klaasi, mis sobib hästi ümbritsevasse keskkonda. Vältida välisviimistluses imiteerivate materjalide (plastvooder, värvkatteta plekk jmt) kasutamist.

Kasutada ehitusmaterjale ja konstruktsioone, mis arvestavad kohaliku pinnase eripära.

Selleks võtta kasutusele ehitustehnoloogilised võtted: vähendamaks niiskustõusu konstruktsioonis loobuda keldrist; asendades lintvundament plaat- või vaivundamendiga; tõsta võimalusel maapinna taset, kasutades selleks materjale, mis ei soodusta niiskustõusu. Võtta kasutusele tänapäevased hüdroisolatsiooni materjalid ja niiskuse väljatuulutamine.

Piiretena eelistada naturaalseid materjale. Krundipiiretena võib kasutada ažuurset PVC kattega metallvõrkaeda või puitaeda kõrgusega kuni 1,2 meetrit, võimalik on aia dubleerimine madalakasvulise (max kõrgus 1,2 m) hekiga. Lubamatu on läbipaistmatu kivi- või plankaed. Piirde maksimaalseks kõrguseks on lubatud 1,2 meetrit. Piirdeaiaga on lubatud piirata kogu kinnistu, suurema maaüksuse puhul vahetult hoonestatav ala.

#### 4.7. Tabel 3. Servituutide vajaduse määramine

Teeniv kinnisasi /krunt, millele seatakse servituut	tehnov. valdaja või valitsev kinnisasi/krunt, mille kasuks seatakse servituut	servituut
Pos 12a, 12b	elektriliini valdaja –Elektrilevi OÜ vee - ja kanalisatsiooni torustik – valdaja - AS Emajõe Veevärk	tehnovõrgu servituut tehnovõrgu servituut

Servituutide vajadused on kajastatud joonisel 4.

Isiklik kasutusõigus on vajalik seada tehnovõrkudele vastava trassi valdaja kasuks trassi kaitsetsooni laiuselt.

#### 4.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Jäätmeteket, müra ja vibratsiooni võib tekkida ehitustegevuse käigus, kuid tegemist on ajutise olukorraga. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist.

Seoses planeeringuala asukohaga raudtee läheduses, võib ilmnedada raudteest tingitud liikluse müra, mis ületab vähesel määral elamute normmürataseme. Leevendava meetmena nähakse detailplaneeringuga ette raudtee poolsetel kruntidel (krundid Pos 7 ja 8) kõrghaljastuse säilitamine (ja vajadusel täiendamise) määratud (vähemalt 5 m) ulatuses.

Ehitiste ja rajatiste asukoha määramisel lähtuda maastikulistest ja geotehnilistest tingimustest; hoonete ja rajatiste teenindusmaa valida selliselt, et eluhoonetes oleks tagatud piisav päevane valgustatus. Planeeringu realiseerimisega (elamute rajamisega) suureneb ala valguse osakaal, mis on seotud eelkõige elamute sisese valgustamisega.

Hoonestamise ja heakorrastamisega seatakse nõue vältida sademevee voolamist naaber-kinnistutele. Ehitiste püstitamise perioodil tehniliste rikete vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja töökorras seadmeid.

Kavandatud kanalisatsioonitrasside liitumisega Käärdi aleviku ühiskanalisatsioonivõrguga tagatakse reoveekogumise süsteemi laitmatu funktsioneerimise tagamine..  
Hoonete kütmine lahendatakse lokaalse küttesüsteemi baasil, mis on (võimalusel) energiasäästlik ja minimaalselt keskkonda saastav (puitküte, pellet, elektriküte).  
Keskkonnasäästliku jäätmekäitluse tagamiseks on vajalik olmejäätmete ladustamine suletavatesse prügikonteineritesse, mille asukoht kruntidel täpsustatakse hoone projektiga. Jäätmete käitlemisel lähtuda Jäätmeseaduse nõuetest.  
Jäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte.

Selgitamaks, kas detailplaneeringuga kavandatava tegevusega seoses on vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine, koostati detailplaneeringu algatamise eelselt Mesika tn 8a maaüksuse kohta Kobras AS poolt Mesika tn 8a eskiislahenduse põhjal KSH eelhindang (töö nr 2016-210). Eelhindamise koostamise tulemusel jõuti järeldusele, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist negatiivset mõju ala lähiümbruse keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, sh Natura 2000 alale, kui järgitakse kõiki keskkonnakaitse nõudeid. Eelhindangu läbiviija leiab, et KSH läbiviimine ei ole antud olukorras asjakohane.

#### **4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

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

Riskide vähendamiseks 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.

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

Krundivaldajate tegevust piiratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

#### **4.11. 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.

#### **4.12. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maaüksuse jagamisele kruntideks ja konkreetsete planeeringualal koostatavate ehitusprojektide koostamisele.

Arengu- ja ehitustegevus planeeringualal lahendatakse vastavalt aja jooksul tekkinud nõudlusele ja vajadusele. Kuna tegemist on suure alaga, näeb detailplaneering ette detailplaneeringu realiseerimist kahes kuni kolmes etapis. I etapil nähakse ette arengu- ja ehitustegevust kruntidel Pos 1, 2 ja 11 koos nimetatud kruntidega piirneva tee rajamisega.

II etappi jääb arendus- ja ehitustegevus kruntidel Pos 3, 8, 9 ja 10 koos vajaliku tee rajamisega, III etapil on kavandatud arendus kruntidel Pos 4 kuni 7 ning seni rajamata teedel.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdajate poolt. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele

projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud EhS § 24 nõuetele vastava isiku poolt.

Hoonete ümber ehitatav drenaaž täpsustatakse ehitusprojektidega.

Planeeritavale maa-alale kavandatavad rajatised ehitab välja huvitatud isik. Huvitatud isiku kohustuseks on ka olemaoleva kraavituse planeeringukohane korrigeerimine ning teede rajamine. Tehnovõrkude rajamine toimub tehnilistest tingimustest lähtuvalt vastavalt tehnilistele projektidele ning huvitatud isiku ja võrguvaldajate kokkulepetele. Elektrijoonised kooskõlastatakse täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Planeeringualal kavandatavateks tegevusteks on vajalik võtta luba Elva-Peedu metsapargi valitsejalt ehk Keskkonnaameti Lõuna regioonilt.

Kohalik omavalitsus ei võta kohustusi detailplaneeringuga seotud rajatiste väljaehitamisel. Servituutide korral on vajalik enne ehituslubade väljastamist teostada servituutide kanded kinnistusraamatus.

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

**6. Joonised**

- 6.1. Situatsiooniskeem
- 6.2. Olemasolev olukord
- 6.3. Põhijoonis
- 6.4. Planeeritud maakasutus ja kitsendused
- 6.5. Tehnovõrkude planeering
- 6.6. Illustratiivjoonised

**7. Kooskõlastused ja koostöö planeeringu koostamisel. Kokkuvõte**
