

**SISUKORD**

1. SELETUSKIRI .....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus .....	3
1.2. Planeeringu eesmärk .....	3
1.3. Planeeritava ala krundi omanik ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve .....	3
1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid .....	3
1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid .....	3
1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isikute andmed .....	3
1.7. Planeeringu koostaja andmed .....	3
2. PLANEERINGU LAHENDUS .....	4
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal .....	4
2.2. Krundi ehitusõigus .....	4
2.3. Ehitistevahelised kujad.....	4
2.4. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	5
2.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	5
2.6. Säilitatav ja rajatav haljastus, heakord.....	5
2.7. Tehnovõrgud .....	6
2.7.1. Üldosa .....	6
2.7.2. Olemasolev olukord .....	6
2.7.3. Elektrivarustus .....	6
2.7.4. Veevarustus ning tuletõrjevesi .....	6
2.7.5. Olmereovee ja sadevee kanaliseerimine .....	6
2.7.6. Sidevarustus .....	6
2.7.7. Soojavarustus .....	6
2.8. Keskkonnakaitse abinõud .....	7
2.9. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus .....	7
2.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	7
2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	7
3. JOONISED .....	8
3.1. Situatsiooni skeem .....	9
3.2. Olemasolev olukord .....	10
3.3. Põhijoonis koos tehnovõrkudega .....	11
4. KOOSKÕLASTUSED .....	12
4.1. Kooskõlastuste kokkuvõte .....	13
4.2. Kooskõlastused.....	14
• Eesti Energia AS jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused nr.62128 .....	15
• Tartumaa Keskkonnateenistuse kiri nr. 41-12 / 3 06.06.2005.....	16
5. LISAD.....	17
5.1. Nõo Vallavolikogu 22.04.2004.a. otsus nr. 103 DP algatamise kohta .....	18
5.2. Nõo Vallavalitsuse 26.04.2004.a. korraldus nr 173 DP lähteseisukohtade kinnitamise, DP koostamise lepingu sõlmimise kohta.....	19
5.3. Ojakalda kinnistu DP lähteseisukohad.....	20
5.4. Ojakalda katastriüksuse plaan.....	26

## SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Evi Karro avaldus Nõo Vallavalitsusele Ojakalda kinnistu detailplaneeringu algatamiseks
- Nõo Vallavolikogu 22.04.2004.a.otsus nr.103 Ojakalda kinnistu detailplaneeringu algatamiseks
- Planeerimisseadus
- Nõo valla ehitusmäärus

#### 1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on :

- Krundi ehitusõiguse ning tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine

#### 1.3. Planeeritava ala kinnistu omanik ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve

- Ojakalda kinnistu (katastritunnus 52801:009:0775, registriosa nr.16034), asukoht Tartu maakond, Nõo vald, Tõravere alevik ;  
omanik Evi Karro  
pindala 1.0 ha  
sihtotstarve elamumaa 100 %

#### 1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Nõo valla üldplaneering ( AS Entec 1998 ), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 19.nov.1998 määrusega nr.15
- Joogivee kvaliteedi parandamise ja reovee puhastamise arengukava Nõo valla hajaasustuses ( AS Kobras 2001 )

#### 1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Ojakalda maaüksuse geodeetiline alusplaan M : 500 ; koostatud 19. 04. 2005.a. Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr.462 MA 14.12.2004.a.) poolt

#### 1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isiku andmed

Evi Karro (43307162716), elukoht: Tõravere alevik, Nõo vald

#### 1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: Tartu Maakorralduse OÜ

Aadress: Betooni 9, 51014 Tartu

Telefon: 7 422 606

Faks: 7 422 606

E-mail: [tartumkoy@datanet.ee](mailto:tartumkoy@datanet.ee)

## 2. PLANEERINGU LAHENDUS

### 2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal

Planeeringuala asub Nõo vallas Tõravere alevikus. Planeeritava ala pindala on ca 1 ha.

Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa (EE 001).

Planeeritav ala piirneb (joonis nr.1):

- loodest Vainu (52801:009:0033) katastriüksusega ,
- kirdest Aploki (52801:009:0774) katastriüksusega,
- kagust Tartu-Valga 443,9 - 449,8 km (52801:009:0042) katastriüksusega ja Luige (52801:009:0043) katastriüksusega ,
- edelast Oja (52801:009:0103) ,
- loodest Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee nr.3 ( 52801:009:0169) katastriüksusega

Olemasolevad hooned planeeritava ala lähisümbruses on 1-2 korruselised kahepoolse katusekaldega, ehitusjoon ei ole selgelt välja kujunenud.

Planeeringuala jääb kõrgusvahemikku 62.59 -69.18 (valdavalt kõrguste vahemikku 67-69), kaldega loodesse oja poole ning edelasse.

Tehnovõrkudest läbivad planeeritavat ala 0.4 kV madalpinge- ja 15 kV keskpinge õhuliin. Kinnistu maakasutust kitsendavad: elektripaigaldiste kaitsevöönd, riigimaantee teekaitsevöönd, Nõo ojast tulenevalt oja kallasrada, oja kalda veekaitse-, ehituskeeluvöönd ning kalda piiranguvöönd. Vastavalt määrusele „Elektripaigaldiste kaitsevööndite ulatus“ on 15 kV õhuliinidel kaitsevööndiks 10 m laiune maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, 0,4 kV õhuliinil kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge; riigimaantee teekaitsevöönd on 50 m äärmise sõiduraja teljest; ojast tulenevad kaitsevööndid on:

- oja kallasrada 4 m
- oja kalda veekaitsevöönd 10 m
- oja ehituskeeluvöönd 50 m
- oja kalda piiranguvöönd 100 m (kinnistu jääb täies ulatuses kalda piiranguvööndisse)

Olemasolev situatsioon on kirjeldatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis nr.2).

### 2.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringu eesmärgiks on :

- maaüksuse jagamine kaheks krundiks,
- kruntidele ehitusõiguse ning tehnovõrkude ning –rajatiste asukoha määramine.

Hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Kruntide ehitusõigusega (Tabel 1) on määratud:

- 1) krundi pindala;
- 2) krundi maakasutuse sihtotstarve;
- 3) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ;
- 5) max hoonete lubatud kõrgus

**Tabel 1. Krundi ehitusõigus**

Krundi aadress	VÄIKE-OJAKALDA	OJAKALDA
Krundi pindala (m <sup>2</sup> )	3569	6780
Krundi maakasutuse sihtotstarve	EE 100%	EE 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m <sup>2</sup> )	714	1356
Max hoonete lubatud kõrgus (m)	8	8

EE (001) – elamumaa (Vastavalt Vabariigi Valitsuse 24.jaan.1995.a. määrusele nr.36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine“)

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3) on määratud hoonestusala, näidates ära ka olemasolevate hoonete asukohad. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata. Välja pole toodud eraldi ka ehitusjoont, kuid reeglina ühtib ehitusjoon hoonestusala piiriga, kus määrab nõude, et hoone põhimassi ei püstitataks ettepoole ehitusjoonest, küll aga on lubatud ehitada hooneid tavalisest ehitusjoonest tahapoole. Reeglina peaks ehitusjoon olema 5 m kaugusel krundi piirist, arvestades aga hetke situatsiooni seoses hoonete reaalse asukohaga, on hoonete kaugus krundi piirist 4 m (hoonestusala planeeritud erandina Aploki katastriüksuse piirist 10 m, Nõo oja teljest 28-31 m kaugusel ning kruntidel kagupiiris tänu krunte läbivale teele kaugus välispiirist 13-21 m).

Kohustuslik on kinni pidada lubatud krundi täisehitusprotsendist – 20 %.

### 2.3. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr.315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kui aga kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3 – tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

### 2.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuala kruntidele on ette nähtud ehitada maksimaalselt 3 hoonet. Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- kahepoolne katusekalle 30-45°, kusjuures olemasolevate ja püstitatavate hoonete puhul on keelatud kasutada suuri katusekalde erinevusi
- Välisviimistlusmaterjalidena kasutada puit- ja kivimaterjale, mis sobiks hästi kokku ümbritseva keskkonnaga, lähtudes konkreetse piirkonna ehitustraditsioonist, loodus- ning kultuurimiljööst
- Akende väljavahetamisel tuleb jälgida olemasolevate akende kuju

### 2.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepäas Ojakalda kinnistule on seni toimunud kinnistuga piirnevalt Oja kinnistul asuvalt kruusateelt, mis jääbki tulevikus ligipääsuks planeeringuga moodustatavatele Väike-Ojakalda ja Ojakalda kruntidele. Uusi teid käesoleva planeeringuga juurde ei planeerita. Väljapääs Jõhvi-Tartu-Valga maanteele jääb samuti Oja kinnistul asuvalt teelt. Parkimine lahendatakse krundisiselt. Tee katend lahendada selliselt, et oleks tagatud sadevee imbumine pinnasesse (kruus).

### 2.6. Säilitatav ja rajatav haljastus, heakord

Kuna tegemist on olemasoleva väljakujunenud kinnistuga, on kinnistule istutatud puid-põõsaid, rajatud haljastust. Nii Väike – Ojakalda kui ka Ojakalda krundi oja-poolses küljes on kruntide ilmestamiseks rajatud kõrge kuusehekk, kuusehekiga on piiritletud ka kirde- ja edelapoolne kinnistu külg. Detailplaneeringuga ei seata täiendavat kõrghaljastuse rajamise nõuet. Kindlasti tuleb haljastuse rajamisel jälgida tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid, keelatud on haljastuse rajamine elektriliinide kaitsevööndisse.

Heakorra seisukohast on peale haljastuse tähtsal kohal ka krundi- või õue piire.

Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonist.

## **2.7. Tehnovõrgud**

### **2.7.1. Üldosa**

Põhijoonis koos tehnovõrkudega (joonis nr. 3) on aluseks planeeringuala edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

### **2.7.2. Olemasolev olukord**

Antud hetkel läbivad planeeritavat ala 0.4 kV elektri madalpinge õhuliin, millel on 2 m laiune kaitsevöönd liini teljest, samuti kulgeb planeeringuala lõunaosas 15 kV keskpinge õhuliin oma 10 meetrise kaitsevööndiga (10 m kummalegi poole liini telge).

### **2.7.3. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse kavandamisel on lähtutud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilistest tingimustest nr. 62128.

Antud ala objektide elektrivarustus nähakse ette olemasoleva „Turbi“ alajaama baasil olemasoleva 0.4 kV õhuliiniga. Kinnistutele sobivasse kohta olemasolevale õhuliinimastile planeeritakse 0,4 kV liitumiskilp, võimalusel üks kilp kahe kinnistu tarbeks. Liitumiskilpidele peab jääma vaba juurdepääs.

Planeeringuala läbivad 15 kV ja 0,4 kV õhuliinide trasse Jaotusvõrk muuta ei soovi.

### **2.7.4. Veevarustus ning tuletõrjevesi**

Planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse salvkaevuga, kaevu hooldustsoon on 10 meetrit võimalikest reostusallikatest. Kaevuvee kvaliteet peab olema vastavuses kehtivate joogivee kvaliteedinõuetega.

Vee tarbimise normid on keskonnaministerium kinnitanud 28.sept. 1993.a. määrusega nr. 24, millest saab vastavalt planeeritavale tegevusele välja arvutada vee tarbimise hulga.

Planeeritavate Väike-Ojakalda ja Ojakalda elamukruntide keskmine ööpäevane summaarne veetarve on ca 1,2 m<sup>3</sup> (2 x 4 x 0,15 – arvestatud on, et ühe majapidamise kohta tuleb keskmiselt 4 inimest, ühe inimese veetarbimine on 150 l/ööpäevas ).

Lähimaks tuletõrjeveevõtukohaks on Nõo oja ( planeeringualast loodes), kusjuures peab olema tagatud oja avatus ka talveperioodil.

### **2.7.5. Olmereovee ja sadevee kanaliseerimine**

Kuna antud piirkonnas ühiskanalisatsioonitrassi pole, tuleb planeeringul olmereovee kanaliseerimine lahendada kogumiskaevu näol. Reovesi kogutakse oma krundil asuvasse reovee kogumiskaevu, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Reoveekogus on võrdne kasutatava vee hulgaga, s.o.1,2 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Planeeringualale sadeveesüsteeme kavandatud pole. Sadevesi on ette nähtud immutada krundisiseselt. Lubamatu on vee suunamine naaberkruntidele. Parklate ja sõidutee puhul kasutada sadevett läbilaskvaid materjale (killustik, kruus).

### **2.7.6. Sidevarustus**

Planeeringuala läheduses puuduvad väljaehitatud sideliinid . Vajadusel toimub tulevikus (sideliinide väljaehitamise korral) liitumine ja ühenduste projekteerimine vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele.Esialgu lahendatakse sidevarustus mobiilside baasil.

### **2.7.7. Soojavarustus**

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud

kütteallikad on elektri- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

## 2.8. Keskkonnakaitse abinõud, jäätmekäitlus

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

Keskkonnakaitse abinõud on planeeritaval alal järgmised:

- kaanetatud konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks (vt.põhijoonis). Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete vedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte

## 2.9. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik
VÄIKE-OJAKALDA	*isiklik kasutusõigus *isiklik kasutusõigus **teeservituut	keskpinge elektriliin – elektriliini valdaja madalpinge elektriliin – elektriliini valdaja reaalservituudina Ojakalda üksusele
OJAKALDA	*isiklik kasutusõigus *isiklik kasutusõigus	keskpinge elektriliin – elektriliini valdaja madalpinge elektriliin – elektriliini valdaja
OJA	**teeservituut **teeservituut	reaalservituudina Ojakalda krundile reaalservituudina Väike-Ojakalda krundile

\*isiklik kasutusõigus annab elektriliini valdajale õiguse omada ja kasutada kinnisasjal elektriliini

\*\* annab valitseva kinnisasja igakordsele omanikule ja kasutajatele õiguse kasutada ja omada servituudi alale (servituudi ala on tee, mis jääb koormatavale kinnistule) rajatud teed, tee kasutamise õigus jääb ka teeniva kinnisasja igakordsele omanikule ja kasutajatele Vajadusel (kokkuleppel omavalitsusega) sõlmida maaüksuste omanikel kohaliku omavalitsusega leping tee avalikuks kasutamiseks määramise kohta.

## 2.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809- 1: 2002 on antud planeeringu puhul reaalne kasutada nn.naabrusvalvet. Sotsiaalse kontrolli tagamiseks on soovitatav jätta krundile avatud vaade naaberkruntidelt. Elumajade jälgitavus on äärmiselt oluline. Ümbruskonda luues on tähtis luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav.

## 2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuala tehnovõrkude rajamine ja hooldus toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

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

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

### **3. JOONISED**

- 3.1. Situatsiooni skeem
- 3.2. Olemasolev olukord
- 3.3. Põhijoonis koos tehnovõrkudega

### **3.1. SITUATSIOONI SKEEM**

**M 1: 5 000**

Planeeringuala piir



#### **4. KOOSKÕLASTUSED**

- 4.1. Kooskõlastuste kokkuvõte
- 4.2. Kooskõlastused

## **4.2. KOOSKÕLASTUSED**

## **5. LISAD**