

Eesti Veeprojekt OÜ  
Pikk 12, 51009 Tartu  
[veeprojekt@veeprojekt.ee](mailto:veeprojekt@veeprojekt.ee)  
Reg. nr 10913769  
Tel 7 407 461  
Faks 7 407 447  
EK10913769-000117.03.2003  
EP10913769-0001  
17.03.2003

Töö nr:**13-05**

Tellija:  
**NÕO VALLAVALITSUS**

**ILLI küla, NÕO vald, TARTUMAA**  
**VESKIMÄE KINNISTU DETAILPLANEERING**

Juhataja:	<b>TOOMAS KOOSKORA</b>
Projektijuht:	<b>JANIKA JÜRGENSON</b>
Planeerija:	<b>REELIKA PIIK</b>

**Tartu, juuli 2005**

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. Üldosa .....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus .....	3
1.2. Planeeringu eesmärk .....	3
1.3. Planeeringualale jäävate kruntide omanikud ja valdajad .....	3
1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid .....	3
1.5. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid .....	3
1.6. Kirjavahetus .....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	3
3. Planeerimisettepanek .....	4
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	4
3.2. Krundi ehitusõigus .....	4
3.3. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	4
3.4. Ehitistevahelised kujad .....	5
3.5. Tänavaaerialad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted .....	5
3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	5
3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse põhimõtted .....	5
KANALISATSIOON .....	5
VEEVARUSTUS .....	6
TULETÕRJE VEEVARUSTUS .....	6
ELEKTRIVARUSTUS .....	6
SIDEVARUSTUS .....	6
SOOJAVARUSTUS .....	6
3.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	7
3.9. Servituutide määramise vajadus .....	7
3.10. Planeeringu rakendamise võimalused .....	7
3.11. Põhjendused üldplaneeringu muutmiseks .....	7
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate kahjude hüvitaja .....	8
4. Kooskõlastuste kokkuvõte .....	8

### JOONISED

Situatsiooniskeem .....	9
Olemasolev olukord .....	10
Põhijoonis .....	11
Planeeritud maakasutus ja kitsenduste asukohad .....	12
Illustreeriv joonis .....	13

## **SELETUSKIRI**

### ***1. Üldosa***

Töö nimetus: **Veskimäe kinnistu detailplaneering**

Töö nr: **13-05**

Objekti asukoht: **Illi küla, Nõo vald, Tartu maakond**

#### ***1.1. Detailplaneeringu koostamise alus***

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavolikogu 20. jaanuari 2005. a otsus nr 156 ning Nõo Vallavalitsuse 31. jaanuari 2005. a korraldusega nr 25 kinnitatud "Illi külas asuva Veskimäe kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad".

#### ***1.2. Planeeringu eesmärk***

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu kruntideks jagamine, kruntidele ehitusõiguse määramine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine.

#### ***1.3. Planeeringualale jäävate kruntide omanikud ja valdajad***

- Veskimäe kinnistu (kinnistusregistriosa nr 30712, katastriüksus nr 52801:012:0599) omanik on Kertu Piirisild;
- Katastriüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa;
- Pindala 17845 m<sup>2</sup>.

#### ***1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid***

- EESTI VEEPROJEKT OÜ (tegevuslitsents:531 MA MM002211) poolt aprill 2005. a mõõdetud Veskimäe kinnistu geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1 : 500, töö nr. GA05032.

#### ***1.5. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid***

- Nõo valla üldplaneering(AS Entec 1998, kehtestatud Nõo Vallavolikogu 19.11.1998 määrusega nr 15).
- Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava (AS Kobras 2001);

#### ***1.6. Kirjavahetus***

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondadega on toodud planeeringu teises köites - planeeringu lisad.

### ***2. Olemasoleva olukorra iseloomustus***

Planeeritav ala asub Nõo vallas Illi külas. Planeeringuala lääneküljes asub riigimaantee: Elva-Kintsli kõrvalmaantee nr 22158. Ala põhjaosas paikneb Elva metskonna katastriüksus, mis on kaetud metsaga. Lõunaosas asub vallatee, mis on ühenduses Elva-Kintsli kõrvalmaanteega. Veskimäe katastriüksuse

sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Kinnistul paikneb elamu, kõrvalhoone ning kahed varemed. Kinnistu reljeef on languga põhja poole (kõrguste vahe 59,98-47,73). Kinnistut läbib kraav, keskosas paikneb tiik. Kraavist põhjapoolne osa on kaetud metsaga. Kraavi äär on võsastunud ning vajab korrastamist.

Tehnovõrkudest paiknevad alal nii kõrge- kui ka madalpingeõhuliinid ning elektripostid, paralleelselt riigimaanteega läbib Veskimäe kinnistut sidekaabel, olemasolevate hoonete läheduses on salvkaev. Alast umbes 150 m kaugusel Illi pumbamaja krundil asub puurkaev.

Olemasoleva olukorra iseloomustus plaaniliselt on esitatud Olemasoleva olukorra joonisel.

### 3. Planeerimisettepanek

#### 3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jagatakse Veskimäe kinnistu neljaks krundiks.

Tabel 1. Maakasutuse bilanss

Krunt	Planeeringueelne pindala (m <sup>2</sup> )	Planeeringujärgne pindala (m <sup>2</sup> )	Planeeringueelne sihtotstarve	Planeeringujärgne sihtotstarve
Veskimäe	17845	-	100% M	-
Veskimäe	-	8230	-	100% M
Joosepi	-	3675	-	100% EE
Ojakalda	-	2970	-	100% EE
Metsanurga	-	2970	-	100% EE

määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määruse nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" alusel.

#### 3.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringu põhijoonisel on näidatud kruntide hoonestusalad, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid. Hoonestusalade määramisel on lähtutud maantee ning kõrgepingeliinide ehituskeeluvööndist. Hoonestusala kaugus vallateest on ette nähtud 10 m äärmise sõiduraja teljest, mis on lubatud Nõo valla kui tee omaniku poolt. Planeeritaval Veskimäe krundil säilivad olemasolevad hooned ning planeeringuga nähakse ette hoonestusala kõrvalhoone rajamiseks. Kavandatavad absoluutkõrgused krundil on esitatud Põhijoonisel.

#### 3.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitistele

<b>Hoonete lubatud korruselisus, maksimaalne kõrgus (maapinna kõrgemalt osalt)</b>	2 9 m
<b>Välisviimistluse materjalid</b>	Põhimaterjalina puit, kivi ja krohv. Soovitav ei ole algupäraseid materjale matkivate ehitusmaterjalide kasutamine.
<b>Katusekate</b>	Katusekattematerjal ei ole määratud.
<b>Katusekalle</b>	15°-35°

### **3.4 Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” alusel, milles on kehtestatud hoonete minimaalseks omavaheliseks kauguseks 8 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass hoonetel on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

### **3.5. Tänavaga maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted**

Juurdepääs kruntidele on tagatud lõunaosas asuvalt vallateelt. Parkimine lahendatakse krundisiseseelt.

### **3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeringualal paikneb kraav, mille äär on võsastunud. Kraavist põhjapoolne ala on kaetud metsaga. Uute hoonete ja nende ümbruse projekteerimisel arvestada olemasoleva reljeefi eripäradega. Hoonestusalal paiknevad üksikud puud võib likvideerida ehitatava hoone alusel alal. Kruntidele on lubatud lisahaljastuse rajamine.

Nõo valla ehitusmääruse punkti 21 kohaselt võib aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud piirdeaedu ehitada:

- mööda katastriüksuse piire;
- teekatte servast minimaalselt kahe meetri kaugusele.
- eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonist.

Piirete maksimaalne kõrgus 1,3 m. Kogu alal on keelatud rajada massiivsed müürid. Krundile sissepääsuga samal küljel on keelatud läbipaistmatud konstruktsioonid. Kruntide vaheaedadeks võib kasutada võrkaedu või hekke ja ka mõlemaid koos.

### **3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse põhimõtted**

#### **KANALISATSIOON**

Reovee käitlemiseks on lubatud rajada kogumiskaev või omapuhasti (puhasti üksikmajapidamise reovee puhastamiseks). Kogumiskaevu või omapuhasti asukoht määratakse ehitusprojektiga.

Planeeringualale ei ole võimalik rajada imbsüsteemiga omapuhastit, kuna selle kuja, mis sõltuvalt lõimisest on 20-50 m, kitsendaks oluliselt naaberkruntide ehitusõigust. Puhasti projekteerimisel paigutada puhasti krundil selliselt, et selle kuja ei kattuks naaberkinnistu hoonestuslaga.

Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et: 1) selle kuja on vähemalt 10 m (v.a septikul); 2) septiku kuja on vähemalt 5 m; 3) see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Kuja on kanalisatsiooniehitise, torustik välja arvatud, lubatud kõige väiksem kaugus tsiviilhoonest või joogivee salvkaevust (alus: Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171).

Omapuhasti eesvooluks on kruntidel paiknev kraav, mis asub planeeringuala põhjaosas.

### VEEVARUSTUS

Planeeritavatele kruntidele võib rajada salvkaevud. Võimalus on veevarustus lahendada Illi pumbamaja kinnistul asuva puurkaevu baasil, mis eeldab täiendavaid lepingulisi kokkuleppeid maaomaniku ning puurkaevu valdajaga.

### TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevõtukohaks nähakse planeeringuga ette kinnistul asuv tiik. Kui maapinna järsu languse tõttu ei ole võimalik tuletõrjeautoga sõita tiigini, siis tuleb maapinda madalamalt osalt tõsta või kõrgemalt osalt tasanda selliselt, et juurdepääs tuletõrjeautoga oleks tiigile tagatud.

### ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus planeeritavatele kruntidele on ette nähtud toitega olemasolevast „Illi“ alajaamast 0,4 kV õhuliiniga. Olemasolevatel hoonetel säilib elektrienergia tarbimine endisel kujul. Kruntide Joosepi, Ojakalda ja Metsanurga tarbeks on planeeritud valla teemaale ning Metsanurga krundile õhuliinimastid 0,4 kV liitumiskilpidega. Õhuliinimastide asukohad on ette nähtud võimalikult teemaa serva ning OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna nõuetel võimalikult ühele sirgele.

Alal paiknevad 15 kV õhuliinid säilitatakse. 0,4kV õhuliinid ning postid likvideeritakse, va liinid, mis paiknevad olemasolevate hoonete läheduses. Kuna Ojakalda ja Metsanurga krunte läbib madalpingeõhuliin on vajalik naaberkruntide elektrivarustuse tagamiseks, on õhuliini uus asukoht esitatud Põhijoonisel.

### SIDEVARUSTUS

Olemasolev sidekaabel paikneb paralleelselt Elva-Kintsli kõrvalmaanteega ning läbib Veskimäe kinnistut. Planeeritavate kruntide liitumiseks AS Elionile kuuluva sidekaabliga nähakse Veskimäe krundi piirile ette kaablikapp, millest planeeritavate kruntideni nähakse ette kaablikoridor teemaa lõunaservas. Kuna planeeritavad õhuliinimastid paiknevad teemaa põhjaservas, ei ole sidekaablit võimalik sinna lisaks paigaldada. Planeeritava sidekaabli ning planeeritava veetoru minimaalne vahekaugus on ette nähtud 0,5 m vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003.

### SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil.

**Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates ehitusprojektides. Tehnovõrkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.**

Olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude asukohad ning liitumispunktid on esitatud Põhijoonisel.

### **3.8. Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringualal ei asu ega planeerita ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Jäätmemajandus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda kinnistutel asuvasse prügikonteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Prügi äraveo korraldab kinnistu omanik jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel. Prügikonteinerite soovituslikud asukohad on esitatud Põhijoonisel.

### **3.9. Servituutide määramise vajadus**

Tabel 3 Servituutide määramise vajadus:

<b>teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut</b>	<b>valitsev krunt, mille kasuks on tehtud ettepanek servituut seada</b>	<b>servituut</b>	<b>märkus</b>
Veskimäe, Joosepi	naaberkinnistud	tehnovõrguservituut	15kV õhuliini teenindamiseks
Veskimäe, Joosepi, Ojakalda, Metsanurga, Keldrimäe, Lehise	naaberkinnistud	tehnovõrguservituut	0,4kV õhuliini teenindamiseks
Veskimäe	naaberkinnistud	tehnovõrguservituut	Sidekaabli teenindamiseks
Illi pumbamaja	Joosepi, Ojakalda, Metsanurga	tehnovõrguservituut	Veetorustiku teenindamiseks
Raave	Joosepi, Ojakalda, Metsanurga	tehnovõrguservituut	Veetorustiku teenindamiseks
Nõo valla teemaa	Joosepi, Ojakalda, Metsanurga	tehnovõrguservituut	Veetorustiku, sidekaabli teenindamiseks

### **3.10. Planeeringu rakendamise võimalused**

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Planeeringulahenduse realiseerimiseks vajaliku infrastruktuuri (juurdepääsutee, parkla, tehnovõrgud) kruntide piires ehitab välja krundi omanik. Väljaspool krundipiire ehitatakse tehnovõrgud tellija ja võrguvaldajate kokkuleppel.

### **3.11. Põhjendused üldplaneeringu muutmiseks**

Käesolev planeering on kehtivat Nõo valla üldplaneeringut muutev. Antud maa-ala üldplaneeringu järgne maakasutus on maatulundusmaa. Tulenevalt asjaolust, et planeeritava ala läheduses asuvad elamud ning ala idapoolset osa ei soovita kasutada maatulundusmaana, on otstarbekas planeeritavad Joosepi, Ojakalda ja Metsanurga krundid võtta kasutusele elamumaana.

### **3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

### **4. Kooskõlastuste kokkuvõte**

<b>Kooskõlastuse kuupäev</b>	<b>Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus/maaomanik</b>	<b>Kooskõlastuse tingimused</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja amet</b>
01.08.2005. a	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	Kooskõlastatud tingimusel: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt (kooskõlastus asub Põhijoonisel)	Taivo Huik juhtivspetsialist
02.08.2005. a	Elion Ettevõtted AS	Kooskõlastatud tingimusel: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt (kooskõlastus asub Põhijoonisel)	Jaak Ulmas sideliiniinsener- grupijuht
03.08.2005. a	Tarumaa Päästeteenistus	Kooskõlastatud (kooskõlastus asub Põhijoonisel)	Peeter Kaitsa juhtivinspektor
10.08.2005. a	Tartumaa Keskkonnateenistus	Kooskõlastatud märkusega (kooskõlastus märkusega asub detailplaneeringu lisade kaustas lk.19)	Ivo Ojamäe Keskkonnakorralduse peaspetsialist juhataja ülesannetes
30.08.2005. a	Heldur Raave Raave kinnistu omanik	Kooskõlastatud tingimustel (kooskõlastus tingimustega asub detailplaneeringu lisade kaustas lk.20)	Heldur Raave Raave kinnistu omanik
30.08.2005. a	Kerttu Piirisild Veskimäe kinnistu omanik	Olen nõus detailplaneeringus esitatud lahendusega	Kerttu Piirisild Veskimäe kinnistu omanik