

Arakapõllu maaüksuse detailplaneering

Kitseküla küla, Haaslava vald, Tartumaa

Töö nr: DP-12.13

Detailplaneeringu koostaja:

Ökodisko OÜ

Rutt Piir

rutt@okodisko.ee

+372 58 048 522

Detailplaneeringu tellija:

Haaslava Vallavalitsus

Heiki Tooming

heiki@haaslava.ee

+372 53 475 201

Detailplaneeringust huvitatud isik:

Maarja Päikesekodu SA

Tõnu Rästas

tonu@maarjapaikesekodu.ee

+372 56 617 858

Tartu 2013

SISUKORD

A – SELETUSKIRI.....	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus	4
4. Hoonestusalade piiritlemine	4
5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	6
7. Ehitistevahelised kujud.....	7
8. Tehnovõrgud	7
8.1. Üldosa.....	7
8.2. Veevarustus ja kanalisatsioon	8
8.3. Soojavarustus.....	10
8.4. Gaasivarustus	11
8.5. Sidevarustus.....	11
8.6. Elektrivarustus ning välisvalgustus	12
9. Servituutide vajaduse määramine	13
10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	13
11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	13
12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
13. Planeeringu elluviimise võimalused	14
14. Üldplaneeringu muutmine	15
B – KOOSTÖÖ NING KOOSKÕLASTUSED.....	16
C – LISAD.....	18
D – JOONISED.....	19

Joonise number	Joonise nimetus	Joonise suurus / mõõtkava	Digitaalse joonise nimetus	Kuupäev
1	Situatsiooniskeem	A4 / M 1 : 10 000	DP-12.13_MaarjaPK.dwg / 1_MaarjaPK_SITUATSIOON.pdf	26.11.2012
2	Olemasolev olukord	A1 / M 1 : 1 000	DP-12.13_MaarjaPK.dwg / 2_MaarjaPK_OLEMASOLEV.pdf	26.11.2012
3	Põhijoonis	A1 / M 1 : 1 000	DP-12.13_MaarjaPK.dwg / 3_MaarjaPK_P6HIJONIS.pdf	26.11.2012
4	Tehnovõrkude joonis	A1 / M 1 : 1 000	DP-12.13_MaarjaPK.dwg / 4_MaarjaPK_TEHNO.pdf	26.11.2012
5	Illustratsioonid	A3	DP-12.13_MaarjaPK.dwg / 5_MaarjaPK_ILLUSTR.pdf	26.11.2012
6	Üldplaneeringu muutmine	A4 / M 1 : 4 000	DP-12.13_MaarjaPK.dwg / 6_MaarjaPK_YP.pdf	26.11.2012

A – SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Haaslava Vallavolikogu 06.02.2009 a korraldus nr 2 „Arakapõllu maaüksusel detailplaneeringu algatamine ja planeeringu koostamise tingimuste kinnitamine“.

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata Arakapõllu maaüksusele ehitus- ja maakasutustingimused puuetega inimestele elukeskkonna loomiseks. Planeeritav ala on näidatud *Situatsiooniskeemil* (vt *joonis nr 1*).

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku teinud Maarja Päikesekodu Sihtasutuse missiooniks on luua päikeseküllane ja arengut toetav kodu raske ja sügava ning liitpuudega inimeste jaoks.

Haaslava valla üldplaneeringus ei ole planeeritaval alal muudatusi ette nähtud. Seega on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeeritav maa-ala on jätkuvalt riigi omandis olev maa. Katastriüksuseid ei ole moodustatud.

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud WeW OÜ poolt 2011 a augustis koostatud geodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:1000 (töö nr GEO-148-11).

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud nii seletuskirjas kui joonistel. Planeeringu joonised ning seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku. Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus ning muu dokumentatsioon ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu Lisades.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartumaal Haaslava vallas Kitseküla küla lääneservas (vt *joonis nr 1: Situatsiooniskeem*) ning on kasutusel põllumaana. Planeeritav jätkuvalt riigi omandis olev maa on ümbritsetud järgnevate katastriüksustega: põhjast Kooli (kü nr 18502:003:0175), idast Kitse (kü nr 18502:005:0262), lõunast Sillaotsa-Kriimani kõrvalmaantee nr 22266 (kü nr 18502:005:0125) ja läänest Vainola (kü nr 18502:003:0263), Arakavälja (kü nr 18502:003:0174), Mõtsa (kü nr 18502:003:0103) ja Laurijõe (kü nr 18502:003:0102) kinnistutega.

Mootorsõiduki juurdepääs planeeringualale on võimalik lõunast Sillaotsa-Kriimani kõrvalmaanteelt ning läänest Mõtsa ja Laurijõe kinnistute eest kulgevalt kohalikult teelt. Lähim jalg- ja jalgrattatee on planeeringualast ca 400 m kaugusel Tõrvandi-Roiu-Uniküla kõrvalmaantee ääres. Planeeringu koostamise hetkel planeeringualal hooneid ei asu.

Ala kõrghaljastus on vähene – mõned lehtpuud palistavad planeeringuala läbivat ja piirnevat kraavi.

Reljeef langeb planeeringuala läbiva ja piirneva kraavi suunas. Maapinna kõrgusarvud jäävad vahemikku ca 46,5...56,5 m merepinnast. Planeeringualal asub maaparandussüsteem.

Tehnovõrkudest läbivad planeeringuala kaks keskpinge õhuliini, Lõuna-Eesti sidekaabel ning D kategooria gaasimagistraaltorustik.

Planeeringu koostamise aegne olukord Arakapõllu maaüksusel on toodud *Joonisel 2: Olemasolev olukord*.

3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse jätkuvalt riigi omandis olevale maale kaks kinnistut:

- Pos 1 – Ühiskondlike ehitiste maa Maarja Päikesekodu loomiseks;
- Pos 2 – Transpordimaa olemasoleva kohaliku tee kruntimiseks.

Kruntide moodustamine on toodud *Tehnovõrkude joonisel* „Kruntide moodustamine“ tabelis (vt joonis nr 4).

Sihtotstarbed on määratud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 a määruse nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ alusel.

Planeering annab ehitusõiguse Pos 1-le Maarja Päikesekodu hoonestuse ja nende teenindamiseks vajaliku liikluskorralduse, haljastuse, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks.

Andmed planeeritava ala kruntimise ja ehitusõiguse kohta on esitatud *Põhijoonisel* asuvas tabelis „Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded“ (vt *joonis nr 3*). Maksimaalsed lubatud ehitusmahud on vaadeldavad *Illustratsioonide joonisel* (vt *joonis nr 5*).

Ehitiste kasutamise otstarbed on määratud lähtuvalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002 a määrusest nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

4. Hoonestusalade piiritlemine

Pos 1 hoonestusalade planeerimisel on lähtutud planeeritavatest krundipiiridest, olemasoleva maantee, tehnovõrkude ning kraavi kaitsevöönditest ning kraavi planeeritud ehituskeeluvööndist, juurdepääsuvõimalustest ning planeeritava hoonestuse

kasutusotstarbest tulenevatest vajadustest.

Olemasoleva maaparandussüsteemi eesvoolu (kraavi) ehituskeeluvööndit vähendatakse 25-lt 10-le meetrile eesvoolu nendes lõikudes, mida ei suunata torusse ning 25-lt 0-le meetrile eesvoolu selles lõigus, mis planeeringulahenduse kohaselt suunatakse torusse.

Sillaotsa-Kriimani kõrvalmaanteelt võivad tuleneda keskkonnaparameetrid (müra, tolm, vibratsioon), mis võivad kahjustada inimese tervist. Seetõttu on keelatud kõrvalmaantee teekaitsevööndisse (50 m) planeerida inimese elu- ja puhkekeskkonda. Soovitav on hoonestusalad projekteerida ka väljapoole sanitaarkaitsevööndit (60 m).

Kui planeeringu põhjaosas ei viida olemasolevaid keskpinge õhuliine maa alla, tuleb hoonestusalade paigutamisel arvestada õhuliinide kaitsevööndiga (vt *joonis nr 2: Olemasolev olukord*). Hoonete omavaheliseks minimaalseks kauguseks võtta 8 m.

Planeeritud hoonestusalad on näidatud planeeringu *Põhijoonisel* (vt *joonis nr 3*).

5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Tänavate ja teede maa-alad, liiklus ja parkimine on korraldatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning teede-ja sideministri 28.09.1999 a määrusele nr 55 „Tee projekteerimise normid ja nõuded“. Järgitud on ka Maanteeameti tellitud ja Tallinna Tehnikaülikooli Teedeinstituudi koostatud „Teede projekteerimismuudatustepanekud“ põhimõtteid.

Detailplaneeringuga olemasolevat teedestruktuuri ei muudeta. Planeeringualale on planeeritud kaks mootorsõidukiga juurdepääsu: üks Sillaotsa-Kriimani kõrvalmaanteelt ning teine Mõtsa ja Laurijõe kinnistute eest kulgevalt kohalikult teelt. Viimane saab kasutuses olema kui varuväljapääs. Olemasolev kruusakattega kohalik tee lõigul Sillaotsa-Kriimani kõrvalmaantee kuni Laurijõe kinnistu kirdenurgas oleva ristmikuni kaetakse kõvakattega sillutisega.

Sillaotsa-Kriimani kõrvalmaantee mahasõidu projekteerimisel juhinduda Teeseaduse §19 sätestatust. Mahasõidu projekt tuleb kooskõlastada Maanteeameti lõuna regiooniga ning tagada tuleb TPNN tabel 5.4 esitatud nähtavuskolmnurk tüüpskeemi A „hea“ tasemel.

Planeeritavaid hoonestusalasid ühendab 7 m laiune kahesuunaline kõvakattega sõidutee. Jalg- ja jalgrattateed on planeeritud 3 m laiused. Kõrvalmaantee äärne jalg- ja jalgrattatee on planeeritud 4 m laiusena, kõvakattega. Planeeringuala-siseste jalg- ja jalgrattateede projekteerimisel võib kombineerida erinevaid katendeid, kuid kõvakattega osa peaks moodustama vähemalt 1,6 m laiuse osa tee ristlõikest. Katenditel peab olema mugav, sujuv ja turvaline liikuda nii ratastooli kasutajal kui vaegnägijal.

Teede projekteerimisel tuleb tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus kõigis planeeritavates hoonetes. Alal tuleb tagada võimalused puuetega inimeste liiklemiseks.

Lumevallitus planeeringuala sõiduteedelt tuleb ette näha vastavalt EVS 843:2003 (hea). Lund saab lükata tee serva ja haljasalale. Parkimisalade lund saab lükata haljasalale.

Parkimine on lahendatud maapealsena kolme suurema parkimisplatsina. Projektiga peab tagama ühe parkimiskoha 100m² projekteeritud brutopinna kohta (va kõrvalhooned). Iga eluhoone juurde näha ette kaks parkimise kohta. Lisaks on võimalik parkida planeeringuala läbiva planeeritud tee äärde vastavalt liikluseeskirjale. Tagada projektiga normatiivne puuetega inimeste parkimiskohtade arv! Parkimiskohtade suurus on 2,5x5 m, äärmiste parkimiskohtade laius 2,75 m. Puuetega inimeste sõiduki parkimiskoha laius peab olema vähemalt 3,5 m. Parklad tuleb haljastusega jagada kuni 10 autokohaga osadeks. Parkimiskohtade sillutamiseks võib lisaks kõvadele katetele kasutada ka murukivi.

Joonisel on parklate asukohad ja suurused näidatud tinglikult! Kui hoonete mahud ja täpsed asukohad on selgunud, tuleb parklate maht, kujundus ja kaugus hoonetest täpsustada.

Tänavamaal on parkimine lubatud vastavalt liikluseeskirjale.

Planeeritud liiklus- ja parkimislahendus on kajastatud graafiliselt *Põhijoonisel* (vt joonis nr 3).

6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga säilitatakse kõik olemasolev kõrghaljastus. Uusistutus on planeeritud Sillaotsa-Kriimani kõrvalmaantee poolse juurdepääsutee servadesse alleena ning kogu ülejäänud alale vabaistutusena üksikpuude, puudegruppide ja lausistutustena. Planeeritava rehabilitatsioonikeskuse hoone ümbrusse on planeeritud korrastatum ning jalgradadega pargiala, mille kujunduses on soovitatav kasutada tervendavate aedade põhimõtteid. Uushaljastuse täpne maht, asukoht ja liigiline koosseis tuleb lahendada haljastusprojektiga. Lubatud on kasutada piirkonnale omaseid liike.

Sillaotsa-Kriimani kõrvalmaanteelt tulenevate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) leevendamiseks tuleb kõrvalmaantee ja hoonete vahele istutada kõrghaljastusest kaitsehaljastus, mis moodustab vähemalt 10 m laiuse võõndi. Kõrghaljastust ei tohi rajada kõrvalmaantee sõidutee servalele lähemale kui 15 m. Kohaliku tee ääres kasutada 20 m laiust kaitsehaljastust puhveralana, mis eraldaks visuaalselt Mõtsa ja Laurijõe kinnistud planeeritavast arendusest. Kaitsehaljastusena kasutada kohalikke kiirekasvulisi lehtpuid ja –põõsaid.

Vähemalt 30% Pos 1 krundi pindalast tuleb haljastada ning vähemalt 2/3 haljastatavast alast tuleb täis istutada kõrghaljastust.

Säilitatava ning juurdeistutatava kõrghaljastuse asukoht on näidatud *Põhijoonisel* (vt joonis nr 3).

Pos 1 krunt on planeeritud täies ulatuses tarastada. Kõrvalmaantee ja kohaliku tee ääres

on lubatud puitlipp- ja lattaed, mis toimiksid samas ka müratõkkeseinana. Mujal on lubatud jäik võrkaed või sepisaed. Pehme võrkaed on lubatud kasutada vaid koos pügatud või vabakujulise hekiga. Piirded ei tohi olla kõrgemad kui 1,2 m, v.a. kõrvalmaantee ääres, kus on lubatud kuni 1,8 m kõrgune aed. Tara läbipaistvus peab olema vähemalt 15%.

Sademevee juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud. Maa-ala kuivendamiseks ja pinnase koormustaluvuse tõstmiseks tuleb sademevesi kanaliseerida ja juhtida planeeringuala läbivasse ja külgnevatesse kraavidesse. Vajadusel on lubatud ka kasutada nii lahtiseid kui kinniseid (killustikuga täidetud) kraave ning nõvasid. Kraavide projekteerimisel on esimeseks prioriteediks ala kasutajate turvalisus. Maapinna vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

7. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud Eesti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 a määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” alusel, milles on kehtestatud hoonete minimaalseks omavaheliseks kauguseks 8 m. Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

8. Tehnovõrgud

8.1. Üldosa

Planeeringuga on lahendatud hoonestatava Pos 1 krundi tehnovõrkudega varustus. Tehnovõrgud on kavandatud maa-alustena. Täpne paiknemine ning ühendused hoonetega täpsustatakse projekteerimise etapis. Tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada eriosade projektid, mis tuleb täiendavalt kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

Planeeritavad tehnovõrgud projekteerida maanteega paralleelkulgemisel väljapoole teemaad.

Olemasolevad ja planeeritavad tehnovõrgud ning nende kaitsevööndid on vaadeldavad *Tehnovõrkude joonisel* (vt *joonis nr 4*).

Planeeritavate tehnovõrkude orienteeruvad mahud:

Veetorustik	1 450 m	(+ ca 1 700 m liitumispunktini)
Kanalisatsioonitorustik	1 060 m	
Survekanalisatsioonitorustik	560 m	(+ ca 1 700 m liitumispunktini)
Sademeveerajatis (torustik/ nõva/ kraav)	2 600 m	
Küttetorustik	1 080 m	
Sidekaabel	1 360 m	(+ ca 1 850 m liitumispunktini)
Keskpingekaabel	1 380 m	
Madalpingekaabel	1 580 m	
Tänavavalgustuskaabel	1 320 m	(+ jalgradade ja pargiala valgustus)
Reoveepumpla	2 tk	

Tuletõrjervee mahuti ja kuivhüdrant	4 tk
(Puurkaev koos veepuhastusseadmetega	1 tk)
(Reoveepuhasti	1 tk)

8.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus, reovee- ja sademeveekanaliseerimine on lahendatud lähtuvalt AS Emajõe Veevärk poolt 11.12.2012 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 188 (neid täiendavad AS Emajõe Veevärk üldised tehnilised tingimused). Torustikud on planeeritud teede alla. Torustike täpne paiknemine, dimensioneerimine ning sõlmede lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus. Torukoridori paiknemine planeeringualt liitumispunktideni lahendatakse projekteerimise käigus.

Planeeritava arenduse eeldatav veetarbimine on ca 46 m³/ööp. Planeeringuala veega varustamiseks on planeeritud liitumine Roiule, Kesktänav 14 (18502:003:0117) juures olevasse De 110 torustikku (sõlm ROI-V-003). Vajadusel projekteerida ka läbivatele kinnistutele veeühendused. Läbivate kinnistute omanikega tuleb sõlmida isikliku kasutusõiguse lepingud. Veetorustiku materjalina kasutada PN 10 surveklassiga PE veetoru. Vajadusel lisada survetõstepumpla.

Alternatiivse lahendusena on võimalik alale rajada oma puurkaev koos vajalike seadmetega. Puurkaevule nähakse ette 50 m ulatusega sanitaarkaitseala kuja.

Vastavalt Veeseadusele on veehaarde sanitaarkaitseala joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veela, kus veemaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega 50 m on majandustegevus keelatud, välja arvatud:

- veehaarderajatiste teenindamine;
- metsa hooldamine;
- heintaimede niitmine;
- veeseire.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal, mille laius on üle 30 meetri, rakendatakse looduskaitsealade sätetud ranna või kalda piiranguvööndi kitsendusi. Piiranguvööndis on keelatud:

- uue maaparandussüsteemi rajamine;
- veekogude veetaseme ja kaldajoone muutmine;
- maavara kaevandamine;
- puhtpuistute kujundamine ja energiapuistute rajamine;
- uuendusraie;
- maastikukaitseala eritüübina kaitstavates parkides, arboreetumites ja puistutes puuvõrade või põõsaste kujundamine, puittaimestiku istutustööd ja raie ilma kaitseala valitseja nõusolekuta;
- biotsiidi, taimekaitsevahendi ja väetise kasutamine;
- ehitise, kaasa arvatud ajutise ehitise, püstitamine ning rahvuspargis ehitise väliskonstruktsioonide muutmine;
- jahipidamine ja kalapüük;

- sõidukiga, maastikusõidukiga või ujuvvahendiga sõitmine, välja arvatud liinirajatiste hooldamiseks vajalikeks töödeks ja maatulundusmaal metsamajandustöödeks või põllumajandustöödeks;
- telkimine, lõkketegemine ja rahvaürituse korraldamine selleks ettevalmistamata ja kaitseala valitseja poolt tähistamata kohas;
- roo varumine külmumata pinnasel.

Sanitaarkaitsealal võivad viibida ainult need inimesed, kes täidavad keskkonnajärelevalve ja tervisekaitse, veehaarderajatiste teenindamise, metsa hooldamise, heintaimede niitmise ja veeseirega seotud tööülesandeid. Vajadusel kasutada piirdeid.

Alale on planeeritud 4 maa-alust tuletõrjervee mahutit koos kuivade tuletõrjehüdrantidega. Hüdrantidevahelised kaugused on ca 150 m. Mahutite ja hüdrantide ehitus ja paigaldusviis peavad tagama nende kasutamise ka miinustemperatuuril. Kuivhüdrandid peavad olema varustatud tagasivooluklapiga ja lisaks peavad mahutitel olema luugid veetasemete kontrollimiseks ja hoolduseks ning lisaõhuklapid.

Planeeritava arenduse eeldatav reovee kogus on ca 34 m³/ööp. Planeeringuala reovee eesvooluks on planeeritud Roiul Kolgapuidu maaüksusel (18502:003:0181) asuv De 160 kanalisatsioonitorustik (kaevu OK-17). Läbivate kinnistute omanikega tuleb sõlmida isikliku kasutusõiguse lepingud. Kanalisatsiooni projekteerimisel kasutada vastavat sertifikaati omavaid SN 8 rõngasjäikusega torusid. Surve- ning isevoolse torustiku ühendamisel arvestada vajalike ühendusliitmike rajamisvajadusega.

Planeeringuala reovee ärajuhtimiseks on vajalik rajada kaks pumplat. Reoveepumpla automaatika kontrollerina kasutada Siemens S7-200 seeria ja GSM/GPRS modem Siemens MD720-3 seeria, operaator paneelina kasutada Siemens TD400 või TD200 paneeli. Reoveepumplad tuleb visualiseerida olemasolevas AS-i Emajõe Veevärk juhtimis- ja jälgimiskeskuses. Häiretena tuleb edastada: pinge katkestus, pinge taastus, valve häire, hetke nivoo, ülemine/alumine avarii nivoo, pumpade rikked, andurite rikked, hetke rõhk torustikus, ülemine/alumine avariiline rõhk.

Võimaliku reostuse vältimiseks tuleb planeeritud reoveepumplate tehnilises lahenduses näha ette reovee keskkonda sattumist välistavad meetmed:

- Reoveepumba rikke puhuks tuleb reoveepumplasse paigaldada vähemalt kaks pumpla, kusjuures mõlema pumba jõudlus peab olema piisav, et tagada ühe pumbaga töötades pumplasse sissevoolava reovee ärapumpamine.
- Reoveepumplale tuleb paigaldada efektiivne häiretest teavitamise süsteem - automaatikasüsteem, mis edastab info (näiteks GSM sõnumitena) silmapilkselt pumpla avariiseisundist vee-ettevõtte hoolduspersonalile. Hoolduspersonalile tuleb informeerida vähemalt järgmistest rikestest pumplas: avariiline veetase pumplas, sissetung pumplasse, elektrikatkestus. Häireedastussüsteem peab olema autonoomsel elektritoitel.
- Vee-ettevõttel tagada pumpla avariilukorrale reageerimine 12 tunni jooksul.

Hoonete kanalisatsiooni sisevõrkude projekteerimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus. Hoonete ühendustorustikele projekteeritavate kontrollkaevude minimaalne läbimõõt on 400/315. Igasse torustiku pöörde- ja

hargnemiskohta projekteerida kaev. Allpool paisutustaset asuvatest veeneeludest ja pörandatrappidest tuleb reovesi ära juhtida ülepumpamise teel. Hallvee puhul võib kasutada ka tagasilöögiklappi.

Alternatiivse lahendusena on võimalik alale rajada aktiivmuda reoveepuhasti. Puhastatud reovesi suunatakse kraavi või truubiga olemasolevasse maaparandussüsteemi eesvoolu. Puhastatud reovee kontrollmõõtmine ja proovide võtmine toimub puhasti väljavoolult enne selle väljavoolukraavi suunamist. Puhastile nähakse ette 50 m ulatusega kuja.

Sademevee juhtimine olmekanaliseerimisitorustikku ei ole lubatud. Planeeringuala sademevesi kanaliseeritakse ja juhitakse ala läbivasse ja külgnevatesse kraavidesse. Vajadusel on lubatud ka kasutada nii lahtiseid kui kinniseid (killustikuga täidetud) kraave ning nõvasid. Kraavide projekteerimisel on esimeseks prioriteediks ala kasutajate turvalisus. Planeeringuala läbiv kraav (eesvool) tuleb viia torusse. Selleks tuleb eelnevalt taotleda vee erikasutusluba ning projekteerimiseks võtta tingimused Põllumajandusameti Tartu keskuselt

Veekogusse või pinnasesse ei tohi juhtida reostunud sademevett. Juhul, kui sademevesi sisaldab saasteaineid üle piirväärtuse, tuleb projekteerida ja paigaldada eelpuhastid (nt. õli- ja liivapüüdurid). Kümne ja enamakohalise parkla projekteerimisel on parkla sademevee puhastamiseks muda-õlipüüdurid kohustuslikud.

Maapinna vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

Sademeveekanaliseerimise projektoerimisel tuleb lahendada ka planeeringuala arendamisest tulenevalt kannatada saav naaberalade maaparandussüsteemi toimimine! Drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimisitorustikku ei ole lubatud. Maaparandussüsteemi rekonstrueerimisprojekti koostamiseks tuleb Põllumajandusametilt taotleda projektoerimistingimused.

8.3. Soojavarustus

Ehitatavate hoonete soojavarustus on nähtud ette individuaalkütte baasil, jagatuna majadesse laiali ühisest katlamajast. Soovitav on kombineerida omavahel vähemalt kaks kütteiliiki. Soojavarustuse süsteemide väljaehitamine määratakse ehitusprojektiiga.

Soojavarustuseks võib kasutada nt elektrikütet, maakütet, puitkütet, õhk-soojuskütet, päikesepaneele jne. Lubatud ei ole masuudi, põlevkivi ja kivisöe kasutamine küttematerjalina.

Hoonete soojusvarustus ja soojussõlmed projekteerida nii, et arvutuslikul välistemperatuuril (-23°C) oleks tagasivoolu temperatuur soojussõlme primaarpoolel $t_2=60^\circ\text{C}$ või madalam. Peale- (t_1) ja tagasivoolu (t_2) temperatuurid arvutuslikul välistemperatuuril (-23°C):

- hoone küttesüsteemide projektoerimiseks: $t_1=70^\circ\text{C}$; $t_2=50^\circ\text{C}$
- hoone ventilatsioonisüsteemi projektoerimiseks: $t_1=70^\circ\text{C}$; $t_2=40^\circ\text{C}$

Kõigi ehitatavate maa-aluste kaugküttetorustike puhul kasutada vähemalt II soojusisolatsiooni klassi ja signaaljuhtmetega eelisoleeritud torusid.

Soojussõlmede võimsus küttele, ventilatsioonile ja soojale tarbeveele näha ette hoonete projektidega. Soojussõlmed peavad töötama automaatjuhtimisel. Sõlmede ruumides on nõutavad vajaliku võimsusega elektriühendus, kanalisatsioonitrapp ja sidekaabliühendus.

8.4. Gaasivarustus

Detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevat situatsiooni gaasitorustike osas, uusi torustikke ei planeerita.

8.5. Sidevarustus

Planeeritaval alal on sidevarustuse võrguvaldajaks Elion Ettevõtted AS, kelle poolt on 18.04.2012 väljastatud tehnilised tingimused nr 19021884.

Võimaliku sideühenduse olemasolevast süsteemist saab projekteerida Roiult võrgusõlme ROI/Männi tn juurest (konteiner maja nr 2 kõrval). Kasutada 12-kiulist optilist kaablit. Objekti haardeulatus on üle 50m.

Teine võimalus on projekteerida raadiolingi jaoks planeeringualale sidemast koos aparatuuriruumiga masti kõrval. Sellisel juhul tuleb sidetrass perspektiivse ühenduskaabli tarbeks rajada kuni Sillaotsa-Kriimani kõrvalmaanteeni nr 22266.

Sideteenuste tarbimiseks on vajalik projekteerida ja rajada ühendus Elioni sidevõrgu lõpp-punktist hoonete sisevõrkude ühenduskohtadeni ning hoonetesisesed võrgulahendused.

Sidevõrk on ette nähtud kõnniteede alla kaablikanaliseerimiseks.

Hoonete sisestuste lähedusse projekteerida vajaliku mahuga andmesidekapid. Hoonete sisevõrgud projekteerida, kasutades Singelmode tüüpi optilisi ja CAT5/ CAT6 vaskaableid. Sisevõrkude tehnilised lahendused kooskõlastada ehitusprojektide koostamise käigus.

Liinirajatiste omandisuhte piiritluspunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritluspunktiga tähtajatult ja tasuta Elioni hallata.

Elioni liinirajatisega ühendamise on lubatud ainult sidetööde litsentsi omaval firmal Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud tööloa alusel.

Tööde teostamine Elion ettevõtte AS sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elion Ettevõtte AS kaablijärelvalve allüksusega.

8.6. Elektrivarustus ning välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud lähtuvalt Elektrilevi OÜ poolt 11.12.2012 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 206153.

Võrguühenduse maksimaalne lubatud läbilaskevõime on 3x500 A.

Planeeringuala põhjaosa (eluhoonete ala) elektrivarustus saadakse planeeringuala Pos 2 asuvast rekonstrueeritavast Pihlapuu (10/0,4 kV) komplektalajaamast. Pos 1 põhjapoolse osa elektrivarustuse tagamiseks on kohaliku tee äärde ette nähtud vundamendil 0,4 kV transiitkapp koos liitumiskilbiga, kust saab alguse edasine sisestuskaablite ühendamine nii planeeritud hoonete elektrivajaduse kui ka välisvalgustuse tarbeks.

Planeeringuala lõunapoolse osa teenindamiseks on planeeritud uus komplektalajaam Sillaotsa-Kriimani kõrvalmaantee ja planeeritud juurdepääsutee ristumiskoha lähedale. Uus alajaam saab toite Pos 2 asuva rekonstrueeritava Pihlapuu (10/0,4 kV) komplektalajaama juurest. 10 kV toitekaabel on planeeritud Pos 1 kinnistu piiriga paralleelselt ja siis mööda jalg- ja jalgrattateed ja haljasala. Pos 1 lõunaosa elektrivarustuse tagamiseks on uue komplektalajaama juurde ette nähtud vundamendil 0,4 kV transiitkapp koos liitumiskilbiga, kust saab alguse edasine sisestuskaablite ühendamine nii planeeritud hoonete elektrivajaduse kui ka välisvalgustuse tarbeks.

Paralleelselt Pos 1 lõunapiiriga on planeeritud perspektiivsed 10 kV kaablid võimalikeks edasisteks toite jagamiseks.

Kõigile Elektrilevi OÜ valdusesse jäävatele elektrirajatistele on ette nähtud tehnorajatisel isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks. Samuti on loodud juurdepääsuservituut uue komplektalajaamani Sillaotsa-Kriimani kõrvalmaanteelt.

Elektrivarustus on kavandatud maa-aluste 0,4 kV kaabelliinidega. Jõukaablid on planeeritud kõnniteede või rohealade alla. Jõukaablite kaitsetsooniks on 1 m kaablist mõlemale poole.

Hoonete ja seadmete kommunikatsioonidega varustatus, liitumispunkt ning selle täpne asukoht projekteeritakse eraldi koostatavas ehitusprojektiis.

Olemasolevad keskpinge õhuliinid viiakse planeeringuala ulatuses maa alla. Põhjapoolse liini maa alla viimine on OÜ Elektrilevil kavandatud paari aasta pärast. Lõunapoolse liini maa alla panek muutub OÜ Elektrilevi jaoks perspektiivseks kunagi tulevikus, peale seda kui planeeringuga ette nähtud uus alajaam on juba välja ehitatud. Kui arendaja soovib liinide maa alla viimist enne, kui võrguvaldaja selle töö ise plaani võtab, tuleb arendajal seda teha oma kuludega.

Välisvalgustuse rajamiseks tuleb koostada vastav projekt, mille käigus täpsustatakse kaablite ja valgustite täpne paiknemine ja tüüp.

9. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga on seatud tehnovõrkudele ja alajaama juurdepääsule isiklik kasutusõigus. Servituudialad, teenivad ja valitsevad kinnisasjad/ isikud on toodud *Tehnovõrkude joonisel* „Isiklik kasutusõigus” tabelis (vt joonis nr 4).

10. Keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Keskkonnamõtjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajaduse määrab enne detailplaneeringu kehtestamist koostatav keskkonnamõtjude eelhindang. Reoveepumplatest reovee keskkonda sattumise vältimiseks on selle tehnilises lahenduses nähtud ette vastavad meetmed (vt seletuskirja ptk 8.2 Veevarustus ja kanalisatsioon).

Olemasoleva maaparandussüsteemi eesvoolu (kraavi) ehituskeeluvööndit vähendatakse 25-lt 10-le meetrile eesvoolu nendes lõikudes, mida ei suunata torusse ning 25-lt 0-le meetrile eesvoolu selles lõigus, mis planeeringulahenduse kohaselt suunatakse torusse. Ehitades maaparandussüsteemiga maa-alale, tuleb tagada naaberalade süsteemide toimimine.

Hoonestamise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkiinnistutele.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse. Konteinerite asukoht selgub hoonete projekteerimisel ning määratakse tulenevalt arhitektuursest lahendusest. Taaskasutatavate jäätmete kogumine tuleb lahendada liikide kaupa, juhindudes jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmekäitlus on lahendatud krundisisesele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeritud kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded on näidatud *Põhijoonisel* esitatud tabelis „Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded” (vt *joonis nr 3*).

Uushoonestuse arhitektuur peab olema keskkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Välisviimistluses on lubatud kvaliteetsed ja kestvad materjalid, keelatud on kasutada algupärast jäljendavaid materjale, plastikmaterjale ning viimistlemata plekki.

Hoone ehitamisel peab avaliku tee poolne külg olema arhitektuurselt liigendatud, esinduslik.

12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002:

- Ehitusprojektiga tagada nii hoonete kui krundi piisav vaadeldavus ja valgustus;
- Juurdepääsud ja liikumisteed näha ette selgelt eristatavad;
- Vältida juurdepääse vähevalgustatud, varjatud või raskesti valvatavatest kohtadest;
- Luua erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada järgnevaga:

- Jälgitavus (nt. videovalve);
- Piiratud juurdepääs võõrastele;
- Välisviimistluses kasutada atraktiivseid materjale, värve;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid, märgid);
- Üldkasutatavate alade korrashoid.

Planeeritud arendus tõstab piirkonnas ööpäevaringse naabrivalve toimimise efektiivsust. Maarja Päikesekodu tulevased elanikud ei kujuta endast teistele naabruskonna elanikele ohtu. Nad liiguvad oma külast väljaspool vaid hooldajate saatel.

13. Planeeringu elluviimise võimalused

Pos 1 krundi ehitusloa saamiseks on eelnevalt vajalik alustada krundi Pos 1 osas maa munitsipaalomandisse andmise menetlus ning alles pärast maareformi läbiviimist on võimalik anda välja sellele maale kavandatud ehitiste rajamiseks ehitusluba ning püstitada ehitised.

Pos 1 krundi ehitusõiguse ja krundiga seotud infrastruktuuri – haljastuse, teedevõrgu, mahasõidud kõrvalmaanteelt ja kohalikul teel ning tehnovõrgud, realiseerib Pos 1 krundi igakordne omanik või volitatud esindaja.

Pos 1 krundi hoonestamise eeltingimuseks on kommunikatsioonide eelnev rajamine. Arenduse hoonestust on võimalik rajada etapi kaupa.

Koostöös kohaliku omavalitsusega ning eelarveliste vahendite olemasolul kaetakse olemasolev kruusakattega kohalik tee lõigul Sillaotsa-Kriimani kõrvalmaantee kuni Laurijõe kinnistu kirdenurgas oleva ristmikuni kõvakattega sillutisega.

Jalg- ja jalgrattateed Sillaotsa-Kriimani kõrvalmaantee ning Mõtsa ja Laurijõe kinnistute eest kulgeva kohaliku tee äärtes realiseerivad teede (kõrvalmaantee ja kohaliku tee) omanikud või muud huvitatud isikud eelarveliste vahendite olemasolul.

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

14. Üldplaneeringu muutmine

Käesolev detailplaneering muudab 31.08.2007 Haaslava Vallavolikogu otsusega nr 83 kehtestatud Haaslava valla üldplaneeringut järgnevas:

- Arakapõllu (Pos 1) krundi maakasutuse sihtotstarbeks on detailplaneeringuga määratud 100% ühiskondlike ehitiste maa. Üldplaneeringusse viia järgnevad muudatused:
 - Lisada üldplaneeringu pt 3.3.5.1. all olevasse nimistusse ka „Arakapõllu maaüksus Maarja Päikesekodu rajamiseks“
 - Märkida üldplaneeringu põhikaardile Arakapõllu maaüksusele vastav maakasutuse sihtotstarve.
- Olemasoleva maaparandussüsteemi eesvoolu (kraavi) ehituskeeluvööndit vähendatakse 25-lt 10-le meetrile lõikudes, mida ei viida torusse ning 25-lt 0-le meetrile lõigus, mis viiakse torusse. Üldplaneeringusse viia järgnev muudatus:
 - Märkida üldplaneeringu pt 3.11. planeeringualal oleva maaparandussüsteemi eesvoolu (kraavi) ehituskeeluvööndi vähendamine 0 ja 10-le meetrile.

Üldplaneeringu muudatusettepanekud on jälgitavad *Üldplaneeringu muutmise joonisel* (vt *joonis nr 6*).

B – KOOSTÖÖ NING KOOSKÕLASTUSED

Tabel 1: Kooskõlastuste koondtabel

Jrk. nr	Kooskõlastatav organisatsioon	Nr ja kuupäev	Kooskõlastuse sisu	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	Jõgeva-Tartu regiooni Keskkonnaamet	14.12.2012 JT 6-5/30222-4	Kooskõlastatud digitaalselt (*ddoc-fail) Rainis Uiga, juhataja	DP seletuskiri, LISAD, digitaalallkirja kinnitusleht ja kooskõlastuskiri; CD-I *ddoc-fail	Kooskõlastatud eritingimustega
2	Lõuna-Eesti Päästkeskus	K-ML/18 13.12.2012	Kooskõlastatud digitaalselt (*ddoc-fail) Margo Lempu, Inseneritehnilise büroo juhataja	DP seletuskiri, LISAD, digitaalallkirja kinnitusleht; CD-I *ddoc-fail	-
3	Põllumajandus-ameti Tartu keskus	14-15/4350-1 04.12.2012	Kooskõlastatud digitaalselt (*ddoc-fail) Hannes Puu, juhataja	DP seletuskiri, LISAD, digitaalallkirja kinnitusleht ja kooskõlastuskiri; CD-I *ddoc-fail	Maaparandus-süsteemi rekonstrueerimisprojekti jaoks küsida tingimused
4	Maa-amet	6.2-3/15563 30.11.2012	Kooskõlastatud digitaalselt (*ddoc-fail) Urmas Männamaa, peadirektori asetäitja	DP seletuskiri, LISAD, digitaalallkirja kinnitusleht ja kooskõlastuskiri; CD-I *ddoc-fail	Seletuskirjas lause ümber sõnastada (vt täpsemalt kooskõlastuskirja)
5	Maanteeameti Lõuna regioon	15-2/12-00191/243 03.12.2012	Kooskõlastatud digitaalselt (*ddoc-fail) Janar Taal, direktori asetäitja	DP seletuskiri, LISAD, digitaalallkirja kinnitusleht ja kooskõlastuskiri; CD-I *ddoc-fail	-
6	Haaslava Vallavalitsus	77 14.12.2012	Detailplaneeringu vastuvõtmine Vallavolikogu poolt	DP seletuskiri, LISAD	-

Tabel 2: Koostöö võrguvaldajatega

Jrk. nr	Kaasatud organisatsioon	Nr ja kuupäev	Koostöö sisu	Koostöö originaali asukoht	Märkused
1	Emajõe Veevärk AS	369 13.12.2012	Kooskõlastatud digitaalselt (skaneering) Rajko Rattur, tootmisjuht	DP seletuskiri, LISAD; CD-I skaneering	-

2	Elektrilevi OÜ	14.12.2012	Kooskõlastatud, Tatjana Borsevitskaja	Tehnovõrkude joonis	-
3	Elion Ettevõtted AS	20456625 29.11.2012	Kooskõlastatud digitaalselt (*ddoc-fail) Kaino Ütt-Ütti	DP seletuskiri, LISAD, digitaalalkirja kinnitusleht ja kooskõlastuskiri; CD-I *ddoc-fail	Tööde teostamiseks vajalik tööloa ning täiendavad tööjoonised
4	EG Võrguteenus AS	03.12.2012	Kooskõlastatud digitaalselt (*ddoc-fail) Peeter Jansons, vanemspetsialist	DP seletuskiri, LISAD, digitaalalkirja kinnitusleht; CD-I *ddoc-fail	-

C – LISAD

D – JOONISED