

**TARTU MAAKOND**  
**TARTU VALLA**  
**ÄKSI KÜLA ELAMUGRUPI DETAILPLANEERING**

TARTU 2001

Tegevuslitsents EE – 1720 08.05.1999.a.

Töö nr. .... **A-151** .....


**Tartu Maakond  
Tartu valla Äksi küla  
elamugrupi**

**DETAILPLANEERING**

**Tellija: Tartu vallavalitsus**

AS Brom Maamöötmise juhataja .....  ..... Aapo Neemre

Planeerija.....  ..... Ruth Kurss

Planeerija.....  ..... Vadim Tšentropov

Planeerija.....  ..... Marti Soosalu

Tartu 2001

## DETAILPLANEERINGU ARHITEKTUURSE OSA SISUKORD

<b>A</b>	<b>Seletuskiri</b>	lk
<b>B</b>	<b>Joonised</b>	lk
1.	Situatsiooniskeem ja planeeringuala linnaehituslikud seosed M	lk
2.	Tugiplaan M 1 : 1000	lk
3.	Põhijoonis (planeerimislahendus ja ehitusõigus) M 1 : 1000	lk
4.	Planeeritud maakasutus M 1 : 1000	lk
<b>C</b>	<b>Lisad</b>	
1.	Tartu Vallavolikogu 21.02.2001.a otsus nr 5 "Maa munitsipaalomandise taotlemine Äksi külas".	lk
2.	Tartu Vallavalitsuse 05.04. 2001.a korraldus nr 213 detailplaneeringu algatamisest	
3.	Teade ajalehes detailplaneeringu algatamise teade ajalehes	lk
4.	Detailplaneeringu lähteülesanne	lk
5.	Tartu Vallavalitsuse tellimiskiri detailplaneeringu koostamiseks	lk
6.	Keskkonnaministeeriumi 31.03.1999.a kiri nr 16.2/307	lk
7.	Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamise kohta.	
8.	Teade ajalehes detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamise kohta	lk
9.	Planeeringu arutelu protokoll Taru Vallavalitsuses	
10.	Planeeringuga seotud kirjavahetus	lk

## 1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on koostatud Tartu maakonnas Tartu vallas asuva Äksi küla uuselamurajooni territooriumi kohta.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu vallavalitsuse 05.04.2001.a korraldus nr 213. Planeeringu eesmärgiks planeeringuala jaotamine kruntideks ja kruntidele ehitusõiguse andmine, territooriumi liikluse, haljastuse ja tehnovõrkude planeerimine.

### 2.1. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

1. Tartu Vallavalitsuse 15.05.2001.a taotlus nr 16.17/702 AS -le Brom detailplaneeringu koostamiseks.
2. Keskkonnaministeriumi nõusolek 31.03.1999.a nr 21-7/834 Äksi küla laiendamise ja uuselamurajooni planeerimise kohta.
3. Tartu Maakond ,Tartu vald Äksi küla maaüksuse mõõdistus .2000 (AS Brom töö nr ).
4. Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus on lisatud planeeringu kausta (vt lisad).

### 2.2. Olemasolev olukord

Planeeritava ala suuruseks on 6,9 ha. Planeeringuala asub Vooremaa maastikukaitsealal, Saadjärve kaldal Äksi - Kukulinna tee ja Äksi kalmistu vahelisel alal. Planeeringualal asus planeeringu algatamisel 2 kinnistut:

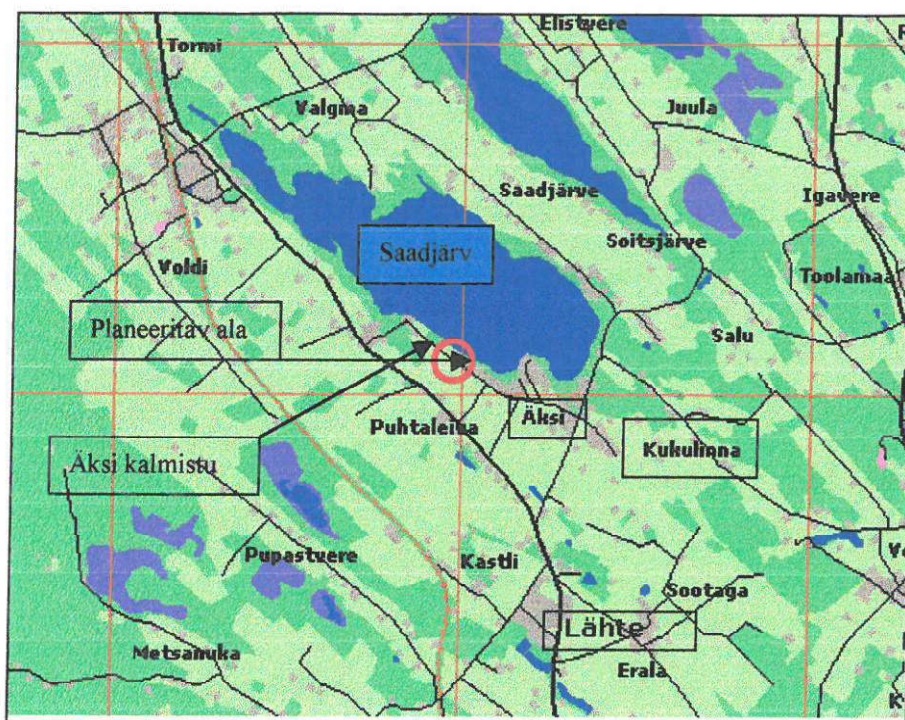
1) Kibuvitsa kinnistu, 1668 m<sup>2</sup> ja 2) Vahtra kinnistu, 10181 m<sup>2</sup>. Ülejäänud 5,1 ha planeeritava ala osas on tegemist munitsipaalomandis oleva maaga, millest 80 % moodustab elamumaa ja 20 % üldmaa.

Planeeringuala on hoonestamata põllumaa. Reljeef on suhteliselt tasane , ühtlase kaldega Saadjärve suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad 62,0 (Äksi - Kukulinna tee ääres) – 54,50 ( Saadjärve kaldal )vahemikku.

### 3. Planeerimise lahendus

#### 3.1. Planeeritava ala funktsionaalsed seosed.

Skeem 1



Ülevaate piirkonna funktsionaalsetest seostest annab juuresolev skeem nr 1. Planeeritav ala jääb Äksi küla idapiirile. Territooriumile viib Äksi – Kukulinna kõva kattega tee. Lähimad asulad on Kukulinna ja Lähete. Maakonnakeskus Tartu linn jääb ca 30 min autosõidu kaugusele.

### **3.2. Krundijaotusplaan ja planeeritud maakasutuse sihtotstarbed**

Planeeritava territooriumi kruntide moodustamisest annab ülevaate joonis "Planeeritud maakasutus".

Kokku on planeeritaval alal moodustatud 26 elamumaa sihtotstarbega krunti, 1 üldmaa sihtotstarbega krunt suurusega 15 809 m<sup>2</sup> puhkeala, mängu – ja spordiväljakute tarbeks ning 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt elektrialajaama rajamiseks. Kibuvitsa kinnistu säilib jagamatuna, olemasolev Vahtra kinnistu jagatakse 5 elamumaa, 1 tootmis- ja 1 liiklusmaa sihtotstarbega krundiks. Elamugrupisisesed juurdepääsuteed on planeeritud liiklusmaa sihtotstarbeliste kruntidena.

### **3.3. Planeeringu arhitektuursed lähtekohad ja nõuded hilisemale projekteerimisele**

Elamurajooni planeerimisel on arvestatud planeeritava maa-ala paiknemisest Äksi kalmistu, Saadjärve ja olemasoleva Äksi - Kukulinna tee suhtes, olemasolevat looduslikku situatsiooni ning reljeefi. Kruntide moodustamisel ja ehitusalade määramisel oli määravaks arvestamine Saadjärve 50 m ehituskeeluvööndi ja kalmistu sanitaarkaitsetsooniga. Nimetatud kitsendustest tulenevalt on uushoonestus planeeritud paralleelselt Äksi - Kukulinna maanteega. Kruntide ehitusalade määramisel on oluliseks peetud, et igalt krundilt oleks tagatud vaade järvele. Vaate tagamine on reguleeritud ka hoonete lubatud korruselisuse ja katusekalletega nii, et järvepoolsete kruntide hoonestamine on lubatud 1-korruselise hoonestuse ja kuni 15<sup>0</sup> katusekaldega.

Arvestades Saadjärve kui rekreatsiooniala ning harrastuskalameeste meelispaika, on planeeringualale ette nähtud 2 väikesadamat ja supluskohta, milledest 1 on mõeldud põhiliselt planeeritava elamugrupi teenindamiseks, teine üldkasutatavaks otstarbeks.

Äksi - Kukulinna maantee-äärne hoonestus võib olla 2-korruselise ja katuse kalded 15-30<sup>0</sup>. Uushoonestuse materjalide valikul piiranguid ei tehta. Hoonestuse tulepüsivuse aste peab jääma TP1 – TP3 vahemikku. Ehitusalad on tuleohutuse normidest lähtuvalt planeeritud krundi piirist min 5 m kaugusele.

### **3.4. Tänavate maa-alad, liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted**

Elamurajooni on planeeritud 12088 m<sup>2</sup> ulatuses liiklusmaad.

Elamurajooni on planeeritud 1 Äksi - Kukulinna maanteega paralleelne elutänav (tänavakoridori laius 9 m), mis tagab juurdepääsu kõikidele planeeritud kruntidele. Tänav on ette nähtud tolmuva kattedega ja ühepoolse kõnnitee ning valgustusega (vt joonisplaneeringu põhijoonis). Üldkasutatav 12 kohaline parkla on ette nähtud olemasoleva kalmistu juurdepääsutee äärde. Eramukruntidel lahendatakse parkimine krundisiseselt. Planeeringuga on määratud kruntidele juurdepääsud ja autotranspordi ja jalakäijate liiklussuunad. Äksi - Kukulinna maanteele kruntidelt väljapääsu ei planeerita. Planeeringuga nähakse ette ka võimalikud ühistranspordi peatuskohad. Jalakäijatele on tagatud liikumine piki järve kallast, pääs elamugrupist supelranda ja paadisadamasse, mänguväljakutele ja kalmistule.

### **3.5. Haljastus ja piirded**

Planeering näeb ette täiendava kõrghaljastuse rajamise Äksi - Kukulinna maantee äärde ning elurajooni ja kalmistuvahelisele haljasalale. Kuna planeeritud krundid on suhteliselt

suured ( ca 1500 m<sup>2</sup> ), kujuneb kruntidele planeeritud haljastuse osakaal märkimisväärseks ja on põhjust rääkida "aedlinn-elamurajoonist". Kõrghaljastuse planeerimist peab täiendavalt reguleerima krundi projekteerimistingimustega et vältida vaadete sulgemist järvele.

Kruntidevahelise piirded viia kooskõlla hoone arhitektuurse lahendusega. Tänavapoolsed piirded näha ette kõrgusega mitte üle 1,2 m, eelistada hekke. Planeerimislahendus annab võimaluse piirete rajamise elamugruppide kaupa, mis välistab iga krundi piiramise vajaduse. Elamugrupi sees ja Saadjärve –äärsete kruntide puhul eelistada piiretele hekke.

Planeeringuga ettenähtud üldmaa järvepoolne ala jääb avatuks päikesele, kõrghaljastus on planeeritud kalmistu ja Äksi - Kukulinna maantee äärde. Olemasolev kõrghaljastus järve kaldal vajab korrastamist ja harvendamist, mille käigus avatakse vaated järvele ja rajatakse supelrand ning paadisadam. Nimetatud tööd tuleb lahendada eriprojektiga (haljastusprojektiga) ja Tartumaa Keskkonnateenistusega kooskõlastatult.

### **3.6. Keskkonnakaitse abinõud**

Planeeritav elamurajoon paikneb Vooremaa maastikukaitsealal, mistõttu kõik projekteerimis- ja ehitustööd kooskõlastada Tartumaa Keskkonnateenistusega.

Eramute olmeprügi kogutakse kruntidel. Prügivedu teostab spetsialiseeritud firma lepingu alusel. Äksi - Kukulinna maantee ja kalmistu eraldatakse elamurajoonist täiendava kõrghaljastusega, eesmärgiga vähendada liiklusega kaasnevat müra ja õhusaastet.

Planeering määrab järveäärsetel kruntidel 50 m ulatuses ehituskeeluvööndi, minimaalselt 10 m laiuse loodusliku taimkattega veekaitsevööndi. Planeeritud on kõigile avatud 4 m laiune kallasrada. Käesoleva detailplaneeringu põhjal ja vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanäideteerimise seadusele ( Riigikogu seadus nr 84 01.01.2001.a ) koostatakse piirkonna arendamise tegevusloa saamiseks eraldi tööna planeeritava ala keskkonnamemorandum.

### **3.7. Nõuded projekteerimisele planeeringualal**

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualale edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud.

1. Situatsiooniskeem ja planeeringuala linnaehituslikud seosed
2. Tugiplaan M 1 : 1000
3. Põhijoonis (planeerimislahendus ja ehitusõigus) M 1 : 1000
4. Planeeritud maakasutus M 1 : 1000
5. Inseneritehniliste välisvõrkude koondplaan M 1 : 1000