

Töö nr: DP 0102

SAADJÄRVE KÜLA UÜ RAUKAS & KO JA VAHT
KINNISTUTE JA MAASINGU KINNISTU OSALINE
DETAILPLANEERING

Tellijaja

Tartu vald

OÜ Brom juhataja

Aapo Neemre

Planeerija

Jane Asper

Tartu 2005

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	5
1. SISSEJUHATUS.....	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	5
1.2. Planeeringu eesmärk	5
1.3. Planeeritava ala krundi omanikud/valdajad ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve	5
1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	5
1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	6
1.6. Planeeringu tellijate andmed.....	6
1.7. Planeeringu koostaja andmed	6
1.8. Kirjavahetus	6
2. PLANEERINGU LAHENDUS	7
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	7
2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
2.3. Krundi ehitusõigus	7
2.4. Ehitistevahelised kujad	9
2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	9
2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	9
2.7. Säilitav ja rajatav haljastus, heakord.....	10
2.8. Tehnovõrgud	10
2.8.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja tuletõrje veevarustus.....	10
2.8.2. Elektrivarustus	11
2.8.3. Sidevarustus.....	11
2.8.4. Soojavarustus.....	11
2.9. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine.....	11
2.10. Servituutide ja naabusõiguste vajadus.....	12
2.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
2.12. Planeeringu rakendamise võimalused.....	12
3. KOOSKÕLASTUSED	13
4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED	14
JOONISED	15
1. Situatsiooni skeem M 1:10 000	16
2. Olemasolev olukord M 1:1000	17
3. Põhijoonis M 1:1000	18
4. Tehnovõrkude planeering M 1:1000	19

5. Illustratiivne joonis	20
LISAD:	21
1. Detailplaneeringu algatamise korraldus	22
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	23
3. Detailplaneeringuala asendiplaan	25
4. Finantseerimisleping	26
5. Detailplaneeringu algatamise avaldus	29
6. Detailplaneeringu algatamise taotlus	30
7. Väljavõte Maakohtu kinnistusosakonnast	31
8. Kinnistute paiknemise skeem	34
9. Tartu Vallavalitsuse kiri Ain Loot'ile	35
10. Teade detailplaneeringu algatamise kohta Tartu Maavalitsusele	36
11. Tartu Vallavalitsuse avaldus ajalehele Postimees	37
12. Väljavõte ajalehest Postimees 06.01.2005 (detailplaneeringu algatamine)	38
13. Vooremaa Maastikukaitseala Administratsiooni kooskõlastus	39
14. Tartu Vallavalitsuse kiri ajalehele Postimees	40
15. Väljavõte ajalehest Postimees 5. aprill 2005 (detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamine)	41
16. Tartu Vallavalitsuse taotlus ehituskeeluvööndi vähendamiseks	42
17. Keskkonnaministeeriumi kiri Vooremaa Maastikukaitseala Administratsioonile ehituskeeluvööndi vähendamisega seoses	43
18. Vooremaa Maastikukaitseala kooskõlastus Saadjärve ehituskeeluvööndi vähendamise kohta	44
19. Tartu Vallavalitsuse avaldus ajalehele Postimees	45
20. Väljavõte ajalehest Postimees 28. oktoober 2005 (detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamise arutelu)	46
21. Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu protokoll	47
22. Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu osavõtjate nimekiri	48
23. Tartu Maavalitsuse kiri -Täiendavate kooskõlastuste määramine ja järelvalve teostamine detailplaneeringu koostamise üle	49
24. Tartu Maavalitsuse järelvalve teostamine detailplaneeringu koostamise üle	50
25. Tartu vallaarhitekti ja Vooremaa Maastikukaitseala Administratsiooni kirjavahetus	51
26. Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus	52
27. Tartu Maavalitsuse järelvalve teostamine detailplaneeringu koostamise üle	53
28. Tartu vallavalitsuse taotlus ehituskeeluvööndi vähendamiseks	54
29. Keskkonnaministeeriumi selgitus ehituskeeluvööndi vähendamise kohta	55
30. Tartu Vallavalitsuse detailplaneeringu edastamine järelvalve teostamiseks	56
31. Tartu Maavalitsuse järelvalve teostamine detailplaneeringu koostamise üle	57
32. Tehnovõrkude joonis originaal kooskõlastustega	59
33. Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta	60
34. Tartu Maavalitsuse detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine	61
35. Tartu Vallavalitsuse avaldus ajalehele Postimees	62
36. Detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine	63
37. Väljavõte ajalehest Postimees 20.oktoober 2008	64

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu algatamise taotlus nr. DP6 laekus Tartu Vallavalitsusele 14.12.2004. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on AS Kondsor esindaja Ain Loot. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 22. detsembri 2004.a korraldus nr 573 Saadjärve külas UÜ Raukas&KO ja Vaht kinnistute detailplaneeringu ning Maasingu kinnistu osalise detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.

1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala kruntideks jaotamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine.

1.3. Planeeritava ala krundi omanikud/valdajad ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve

- UÜ Raukas & Ko (Tartu maakond, Tartu vald, Saadjärve küla) omanik AS Kondsor; pindala 15802 m², sihtotstarve väikeelamumaa 100%.
- Vaht (Tartu maakond, Tartu vald, Saadjärve küla) omanik AS Kondsor; pindala 8,7 ha; sihtotstarve maatulundusmaa 100%.
- Maasingu (Tartu maakond, Tartu vald, Saadjärve küla) omanik Konstatin Smirnov; pindala 6,9 ha; sihtotstarve põllumajandusmaa 100%.

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartumaa maakonnaplaneering
- Tartu valla planeerimis- ja ehitusmäärus

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 02. 01. 2001 a. AS Brom Maamõõtmise poolt (litsensti nr EE-1720 08. 05.1999.a.), töö nr. M-230.

1.6. Planeeringu tellijate andmed

Tellija: Tartu vald
Aadress: Kõrveküla alevik,
Haava sjk. 60501, Tartumaa
Telefon: 7 414 341

1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: OÜ Brom Planeeringud
Aadress: Võru 3, 50111 Tartu
Reg. nr: 10009077
Tel: 7 427 185
Faks: 7 331 042
E-mail: bromm@hot.ee

1.8. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikute vahel on toodud planeeringu lisa.

2. PLANEERINGU LAHENDUS

2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal

Planeeringuala asub Tartu vallas Saadjärve külas. Planeeritav ala pindala on ca 4,5 ha. Planeeringuala hõlmab UÜ Raukas & Ko (väikeelamumaa), Vaht (maatulundusmaa) ja osaliselt Maasingu (põllumajandusmaa) maaüksust.

Planeeritav ala paikneb Vooremaa maastikukaitsealal. Planeeringuala asub Tartu vallas Saadjärve külas Mullavere-Saadjärve tee ja Saadjärve vahelisel alal. Läänest piirneb planeeritav ala Maasingu kü ja põhjast Mullavere-Saadjärve maanteega, mille tee kaitsevöönd on 50 meetrit. Kirdest piirneb katastritunnuseta maa-alaga, idast Laine kü ja lõunast Saadjärvega, mille rannal ja kaldal on ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja veekaitsevöönd (majandustegevus keelatud) 10 meetrit. Saadjärve kaldal on igäihele kasutamiseks avatud 4 m laiune kallasrada, mida krundi omanik ei tohi sulgeda. Saadjärve kalda ulatus on 100 meetrit.

Reljeef on ühtlaselt Saadjärve poole langev, maapinna absoluutkõrgused jäävad 58.51 (planeeritava ala põhjaosas, Mullavere-Saadjärve mnt ääres) - 52.44 (Saadjärve kaldal) vahemikku. Planeeritavale alale jääb endine loomalaut, sõnnikuhoidla ja silohoidla. Planeeringuala järveäärne osa on kaetud põõsastikuga, ala idaossa maantee äärde jääb puudegrupp, ülejäänud alale jäävad, vaid mõned üskikud lehtpuud.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 1.

2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesolev planeering näeb ette planeeritava ala jaotamise seitsmeks väikeelamumaa, kaheks üldmaa krundiks ning üheks 80% transpordimaa ja 20% tootmismaa (reoveepuhasti) sihtotstarbega krundiks. Planeeritava territooriumi kruntide moodustamisest annab ülevaate planeeringu põhijoonis (joonis 2).

2.3. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga nähakse ette hoonestusalad üksikelamute ((kood 11101) ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2005. määrus nr. 10) ehitamiseks. Abihoone (kood 12744)

võib ehitada väljapoole hoonestusala, kuid ta ei tohi tänava poolt vaadates paikneda eespool peahoonet. Samuti ei tohi abihoonet ehitada Saadjärve ehituskeeluvööndisse (50m, v.a. planeeritud kuur 10 m), puurkaevu sanitaarkaitsealasse ega reoveepuhasti kujasse. Krundidel aadressi ettepanekuga Vesilinnu 1 ja Vesilinnu 2 ei tohi abihoone paikneda maanteepoolsele piirile lähemal kui 24 meetrit.

Andmed moodustavate kruntide kohta on toodud tabelis 1.

Väikeelamukrundile on lubatud ehitada üks elamu ja üks abihooone. Elamu maksimaalne lubatud katuseharjakõrgus maapinnast on 8,0 ja abihooone maksimaalne lubatud katuseharja kõrgus maapinnast on 6,0 meetrit.

Tabel 1 Andmed planeeritavate kruntide kohta

Krundi aadress	Krundi planeeritud pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Elamu lubatud korruste arv/ abihooone lubatud korruste arv	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Planeeritud sihtots- tarve	Elamu lubatud katusekalde vahemik/ abihooone lubatud katusekalde vahemik
Pos 1	4046	250	-	-	Üm 100%	-
Vesilinnu	2817	250	2 (1+katusekorrus)/1	2	EE 100%	30-45°/20-35°
Vesilinnu	2893	250	2 (1+katusekorrus)/1	2	EE 100%	30-45°/20-35°
Vesilinnu	1963	250	2 (1+katusekorrus)/1	2	EE 100%	30-45°/20-35°
Vesilinnu	2011	250	2 (1+katusekorrus)/1	2	EE 100%	30-45°/20-35°
Vesilinnu	1905	250	2 (1+katusekorrus)/1	2	EE 100%	30-45°/20-35°
Vesilinnu	1980	250	2 (1+katusekorrus)/1	2	EE 100%	30-45°/20-35°
Vesilinnu	3123	-	-	-	Üm100%	-
Vesilinnu	5807	250	2 (1+katusekorrus)/1	2	EE 100%	30-45°/20-35°
Vesilinnu	2820	-	-	-	L 80%, T 20%	-

Märkus. Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr. 36 "Katastriüksuste sihtotstarvete liikide ja nende määramiste aluste kinnitamine", muudetud Vabariigi Valitsuse määrusega nr. 120, 29. aprill 1996. a.

EE – väikeelamumaa (011)

L – transpordimaa (007)

T – tootmismaa (003)

Üm – üldmaa (017)

2.4.Ehitistevahelised kujud

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” on planeeritava ehitisel I kasutusviis – üksikelamu. Detailplaneeringualal lubatud hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

Hoonestatavad alad on joonisel arvuliselt seotud krundipiiridega.

2.5.Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- Katusekalde vahemik – elamul 30-45°, abihoonel 20-35°
- Lubatud katusetüübid on viil- ja kelpkatvus.
- Välisseinte viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada: kombineerituna kivi, laudvooder, fassaadivineer, klaas, krohv.
- Välisseinte viimistlusmaterjalidena on keelatud kasutada: plekkvooder, plastikvooder, viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon, samuti on keelatud palkmaja ehitamine.
- Piirete tüüpidest on soovituslik võrkaed hekkidega kombineeritult, maksimaalse kõrgusega 1,5 meetrit, lubamatud on plekk- ja betoonaiad.

2.6.Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud kruntidele juurdepääs Mullavere-Saadjärve maanteelt (tee kaitsevöönd 50 meetrit) planeeritud mahasõidu abil. Kavandatud teekoridori laius on 12 meetrit, millest kruusakattega tee moodustab 5,0 meetrit. Planeeringuga on määratud juurdepääs kruntidele ja jalakäijate liiklussuunad.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismormidele: eramule 2...3 parklakohta. Täpsed autode parkimise asukohad krundil näidatakse ehitusprojekti.

2.7.Säilitav ja rajatav haljastus, heakord

Planeeringuala järveäärne osa on kaetud põõsastikuga, ala idaossa maantee äärde jääb puudegrupp, ülejäänud alale jäävad, vaid mõned üskikud lehtpuud. Planeeringuga on kavandatud tee äärde kahepoolne allee (vt. põhijoonis). Järveäärne olemasolev haljastus vajab korrastamist ja harvendamist. Saadjärve ääres tuleb jätta vähemalt 10 meetri laiune loodusliku taimkattega veekaitsevöönd.

Krundisise haljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt. Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud. Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma üksik- ja kaksikelamu kruntidel vähemalt 70% üldpindalast. Kruntide üldpinnast vähemalt 10% peab olema kõrghaljastatud.

2.8.Tehnovõrgud

2.8.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja tuletõrje veevarustus

Veevarustus on tagatud Saadjärves külas asuva “KAEVU” puurkaevu (sügavus 45 m, puurimisaasta 1975) abil. Planeeritav veetarbimine ööpäevas iga krundi kohta on ca 0,5 m³, kokku 3,5 m³/d.

Reovee puhastamiseks ehitatakse välja kanalisatsioonisüsteem, mis hakkab baseeruma planeeritud reoveepuhastil. Reoveepuhasti kuja on 50 meetrit. Planeeritav reoveehulk planeeritavasse alasse jääva elamukrundi kohta on 0,5 m³/d ja planeeritav arvutuslik reoveehulk kogu alale on max 3,5 m³/d.

Bioclere puhastusmeetod põhineb uputatud biofilteritehnoloogial. Puhastusprotsessi käigus eraldatakse reoveest enamuse loodusele kahjulikest reoainetest, sh heljum, orgaanika, lämmastik, fosfor. Puhastikompleks koosneb üldjuhul mehaanilisest ja bioloogilisest osast. Reovee mehaaniline puhastus toimub väikese vooluhulga korral maa-aluses mitmeastmelises spetsiaalseptikus. Biopuhastus toimub maa-aluses bioreaktoris bakterite ja algloomade osavõtul. Puhastatud vesi juhitakse kraavi. Heitvee juhtimisel suublasse on nõutav vee erikasutusluba (veeseadus § 8 lg 2 p4).

Tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi saadakse planeeritavast tiigist, tuletõrje veevõtukoht on näidatud tehnoõrkude planeeringul (joonis 3). Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega teemaa-alale.

2.8.2. Elektrivarustus

Planeeritava ala objektide elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva alajaama baasil 0,4 kV õhu- ja kaabelliinidega. Planeeritud objektide elektrivarustuseks on ette nähtud liinikoridorid 0,4 kV kaabelliinidele.

Välisvalgustuse toide võetakse planeeritavatest hoonetest kas õhu- või maaaluse liiniga. Planeeritud valgustusklass välisvalgustuseks on K4 (keskmise valgustustihedusega $E_h = 51x$).

2.8.3. Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

2.8.4. Soojavarustus

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Hoonete kommunikatsioonidega varustus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnoõrkude kohta koostatavates ehitusprojektides. Tehnoõrkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

2.9. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida elamukruntidel omal krundil kinnises kompostris. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile igal kinnistul eraldi ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil.

2.10. Servituutide ja naabusõiguste vajadus

Planeeritavale alale on vajadus seada servituudid ja kitsendused.

Tabel 2. Servituudid ja kitsendused

Planeeritud krunt	Ettepanek kitsenduste, servituudi ja naabusõiguste kehtestamiseks
Tartu vald, Saadjärve küla, Pos 1	Mullavere-Saadjärve maantee tee kaitsevöönd 50m;
Tartu vald, Saadjärve küla, Vesilinnu 1	Mullavere-Saadjärve maantee tee kaitsevöönd 50m;
Tartu vald, Saadjärve küla, Vesilinnu 2	Mullavere-Saadjärve maantee tee kaitsevöönd 50m; Puurkaevu sanitaarkaitseala 50m;
Tartu vald, Saadjärve küla, Vesilinnu 4	Puurkaevu sanitaarkaitseala 50m; Veetrassi servituut;
Tartu vald, Saadjärve küla, Vesilinnu 5	Saadjärve kalda ulatus on 100 meetrit; Reoveepuhasti kuja 50m
Tartu vald, Saadjärve küla, Vesilinnu 6	Saadjärve kalda ulatus on 100 meetrit; Puurkaevu sanitaarkaitseala 50m;
Tartu vald, Saadjärve küla, Veilinnu 7	Saadjärve kalda ulatus on 100 meetrit; Saadjärve ehitus- ja veekaitsevöönd 10m; kallasrada 4m; Reoveepuhasti kuja 50m
Tartu vald, Saadjärve küla, Veilinnu 8	Saadjärve kalda ulatus on 100 meetrit; Saadjärve ehitus- ja veekaitsevöönd 10m; Kallasrada 4m; Reoveepuhasti kuja 50m

2.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuseriskide vähendamiseks tuleb tagada tänava korralik valgustus. Lisaks on sotsiaalse kontrolli loomiseks soovitatav avada kruntidele vaade nii naaberkruntidelt kui ka tänavaalalt, samuti luua hoonele selgelt eristatav juurdepääs. Kurjategijate tungimist kruntidele takistavad planeeritud piirded ja tungimist hoonetesse tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid ja lukustatud siseruumid. Soovitatav on ka kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid ja süttiv prügi kiiresti eemaldada.

2.12. Planeeringu rakendamise võimalused

Maaüksusele kavandatava tee ja vajalikud tehnovõrgud ehitab välja maa omanik.

4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

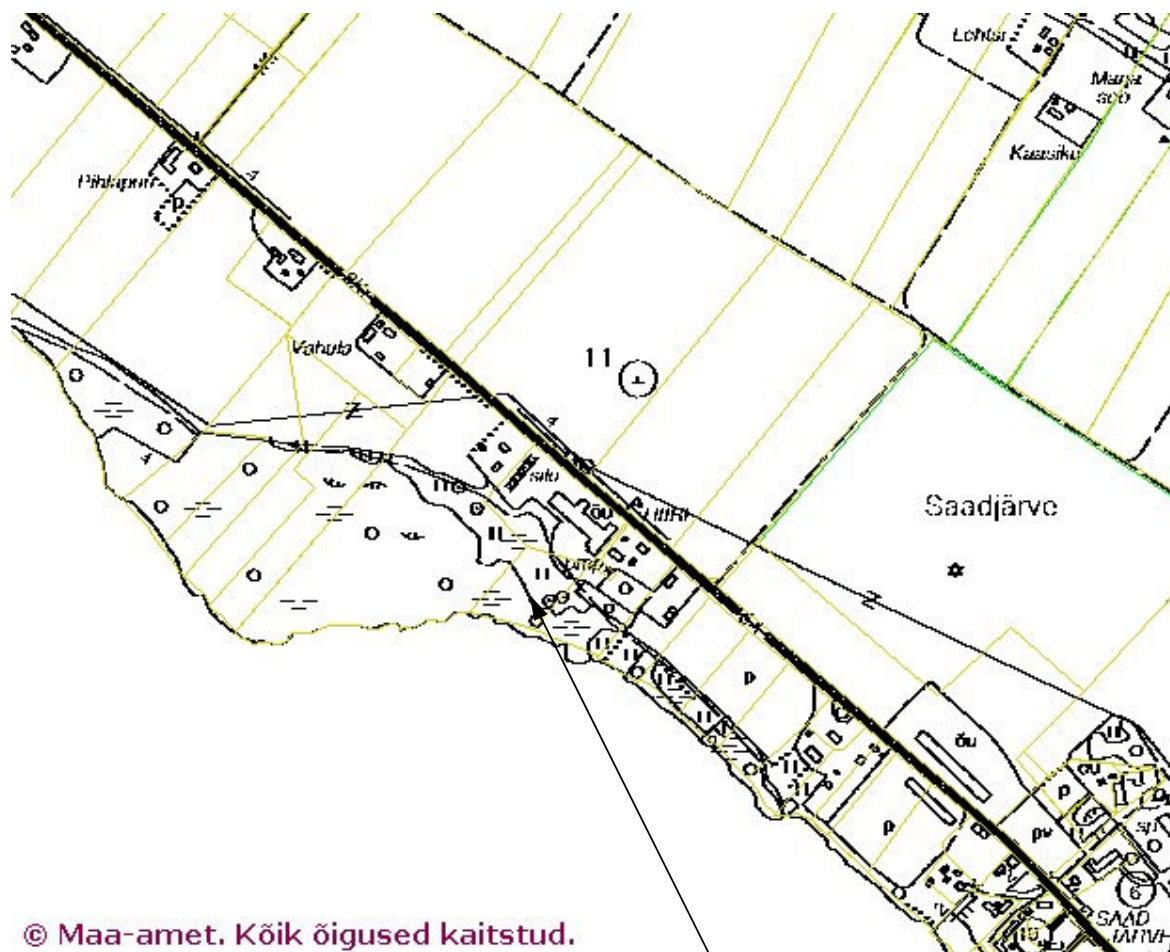
Planeeringul asuvad kooskõlastused:

kuupäev	kooskõlastav asutus	lk
22.02.2005	Vooremaa Maastikukaitseala Administratsioon (direktor Aita Saksing)	26
02.03.2005	Tartumaa Päästeteenistus (juhtivinspektor Peeter Kaisa)	12
08.03.2005	AS Eesti Energia (juhtivspetsialist Taivo Huik)	12
24.03.2005	Tartu Teedevalitsus (juhataja asetäitja Jüri Tomson)	18
29.03.2005	Tartu Valla Kommunaal (juhataja Avo Peiponen)	18
19.10.2005	Vooremaa Maastikukaitseala Administratsioon (direktor Aita Saksing) Saadjärve ehituskeeluvööndi vähendamine 10le meetrile	34

JOONISED

SITUATSIIONI SKEEM

M 1:10 000



© Maa-amet. Kõik õigused kaitstud.

PLANEERITAV ALA