

Töö nr: DP 0125

SAADJÄRVE KÜLA SAARE (79402:001:0572) MÜ
DETAILPLANEERING

Tellijä

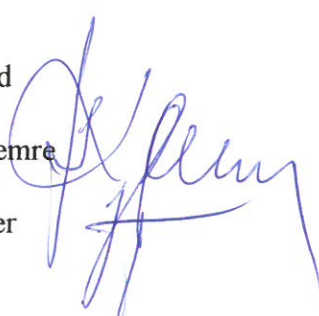
OÜ Brom juhataja

Planeerija

Tartu vald

Aapo Neemre

Jane Asper



Tartu 2003

SISUKORD

	lk
SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS	5
1.1.Detailplaneeringu koostamise alus	5
1.2.Detailplaneeringu eesmärk	5
1.3.Planeeritava ala omanik/valdaja ja krundil olemasolev maakasutuse sihtotstarve	5
1.4.Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	5
1.5.Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	5
1.6.Planeeringu tellija andmed	5
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	7
2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	7
2.6.Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	8
2.7.Säilitav ja rajatav haljastus, heakord	8
2.8.Tehnovõrgud	8
2.8.1.Veevarustus ja kanalisatsioon	8
2.8.2.Elektrivarustus	8
2.8.3.Sidevarustus	9
2.8.4.Soojavarustus	9
2.9.Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonnamõjude hindamine	9
2.10.Servituutide ja naabrusõiguste vajadus	9
2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	10
3. KOOSKÕLASTUSED	11

4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED	12
JOONISED:	13
1. Situatsiooni skeem M 1:10 000	14
2. Olemasolev olukord M 1:1000	15
3. Põhijoonis M 1:1000	16
4. Tehnovõrkude planeering M 1:1000	17
LISAD:	18
1. Tartu vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	19
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	20
3. Eesti Energia tehnilised tingimused nr. 36046	22
4. Filtersüsteem	23
5. Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus	24

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Milvi Kokk'i avaldus Tartu Vallavalitsusele
- Planeerimisseadus
- Tartu valla planeerimis- ja ehitusmäärus

1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundile ehitusõiguse määramine.

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

- Saare kinnistu (Tartu maakond, Tartu vald, Saadjärve küla) omanik Milvi Kokk; pindala 6,5 ha; sihtotstarve maatulundusmaa 100%.

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu maakonna üldplaneering

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Saare mü geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 22. 04. 2003 a. OÜ Brom Maamõõtmise poolt, töö nr. T – 200.

1.6. Planeeringu tellija andmed

Tellija: Tartu Vallavalitsus

Aadress: Kõrveküla alevik,

Haava sjk. 60501, Tartumaa

Telefon: (07) 414 341

1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: OÜ Brom Planeeringud
Aadress: Võru 3, 50111 Tartu
Reg. nr: 10009077
Tel: 07 427 185
Faks: 07 331 042
E-mail: bromm@hot.ee

1.8. Kirjavahetus

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

2. PLANEERINGU LAHENDUS

2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal

Planeeritava ala suuruseks on ca 6,5 ha. Planeeringuala asub Tartu vallas Saadjärve külas Mullavere-Saadjärve mnt. ja Saadjärve vahelisel alal. Olemasoleva maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeritav ala paikneb Vooremaa maastikukaitsealal. Reljeef on ühtlaselt Saadjärve poole langev, maapinna absoluutkõrgused jäävad 61.74 (Mullavere-Saadjärve tee ääres) ja 52.65 (Saadjärve kaldal) vahemikku.

Saadjärve kalda ulatus on 100 meetrit. Saadjärve rannal ja kaldal on ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja veekaitsevöönd (majandustegevus keelatud) 10 meetrit. Saadjärve kaldal on igäühele kasutamiseks avatud 4 m laiune kallasrada, mida krundi omanik ei tohi sulgeda.

Planeeritav ala on hoonestamata põllumaa ja olemasoleva haljastuse moodustab Saadjärve-äärne põõsastik ja harvendik. Üle planeeritava ala kulgeb 15kV elektriliin, mille kaitsevöönd on 10 meetrit. Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 1.

2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga ei nähta ette ala kruntideks jaotamist.

2.3. Krundi ehitusõigus

Hoonestus võib olla 1-1,5-korruseline, lubatud ehitiste arv krundil on 3. Krundi täisehitusprotsent on max 5 %. Hoonestuse minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

(Krundi ehitusõiguse tabelit vt põhijoonis).

2.4. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimismääruste EPN 10.1 "Eesti tuleohutus", kus on kehtestatud tuld takistavate hoonete kauguseks krundi piirist 5 meetrit ning hoonete omavaheliseks kauguseks 10 meetrit.

2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- Katusekalle – 20-45°.

- Välisseinte viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada: kombineeritud kivi, laudvooder, fassaadivineer, klaas, krohv.
- Välisseinte viimistlusmaterjalidena on keelatud kasutada: plastikvooder, värvkatteta plekk, viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon.

2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga on määratud krundile juurdepääs ja jalakäijate liiklusuunad. Elamukrundil lahendatakse parkimine krundisiseseelt.

2.7. Säilitav ja rajatav haljastus, heakord

Planeeringualal puudub kõrghaljastus. Olemasoleva haljastuse moodustab Saadjärve-äärne põõsastik ja harvendik.

Lisahaljastus lahendatakse krundisiseseelt.

2.8. Tehnovõrgud

2.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus on tagatud planeeritud salvkaevu abil, mille kaitsetsooni raadius on 10 meetrit.

Planeeritav veetarbimine on ca 0,5 m³/d.

Reovesi puhastatakse filtreerimisväljaku abil (vt. Lisa 4 filtreerimisväljak). Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 171 §6 on omapuhasti kuja 10 meetrit (v.a. septikul), septiku kuja on vähemalt 5 meetrit. Reovee filtreerimisväljak peab olema isoleeritud, et vältida reovete imbumist pinnasesse. Planeeritav reoveehulk on ca 0,5 m³/d.

Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

2.8.2. Elektrivarustus

Planeeritava ala objektide elektrivarustus toimub ehitatava 15/0,4 kV alajaama kaudu. Võimsus (peakaitse) on 3x20A. Detailplaneeringu objektide elektrivarustus on planeeritud tee ääres asuvalt madalpingeliinilt õhuliiniga. Planeeritavale kinnistule juurdepääsetavasse kohta õhuliini mastile on ette nähtud 0,4 kV mõõtekilp. Elektritoide mõõtekilbist hoone peajaotuskilpi on planeeritud maakaabliga. Elektrivarustuse tehnilised tingimused on toodud lisa (Eesti Energia tehnilised eeltingimused nr. 36046).

Maa-aluste maakaabelliinide maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 meetri kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, on detailplaneeringuga ära määratud kaitsevöönd (trassikoridor), milles kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust vastavalt energiaseadusele §15.1-le.

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 näha 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 kütteallikad nagu näiteks kivisüsi ja kõik vedelkütte liigid.

2.9. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine

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

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukohad on näidatud põhijoonisel. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

2.10. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus

Planeeritavale alale on vajadus seada kitsendused.

Tabel 1 Kitsendused

Planeeritud krunt	Ettepanek kitsenduste, servituudi ja naabusõiguste kehtestamiseks
Tartu vald, Saadjärve küla, Saare mü	Saadjärve kalda ulatus (100 m) Saadjärve ehituskeeluvöönd (50 m); Saadjärve veekaitsevöönd (10m); kallasrada (4m); elektriliini kaitsevöönd (piki elektrihüliini – maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 10 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad vertikaaltasandid); kraavi veekaitsevöönd (1m); Mullavere-Saadjärve mnt teekaitsevöönd (50 m)

2.11.Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kõik planeeringu kehtestamisega tulenevad varjatud kahjud kannab krundi omanik.

3. KOOSKÕLASTUSED

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	alkiripitsat

3. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

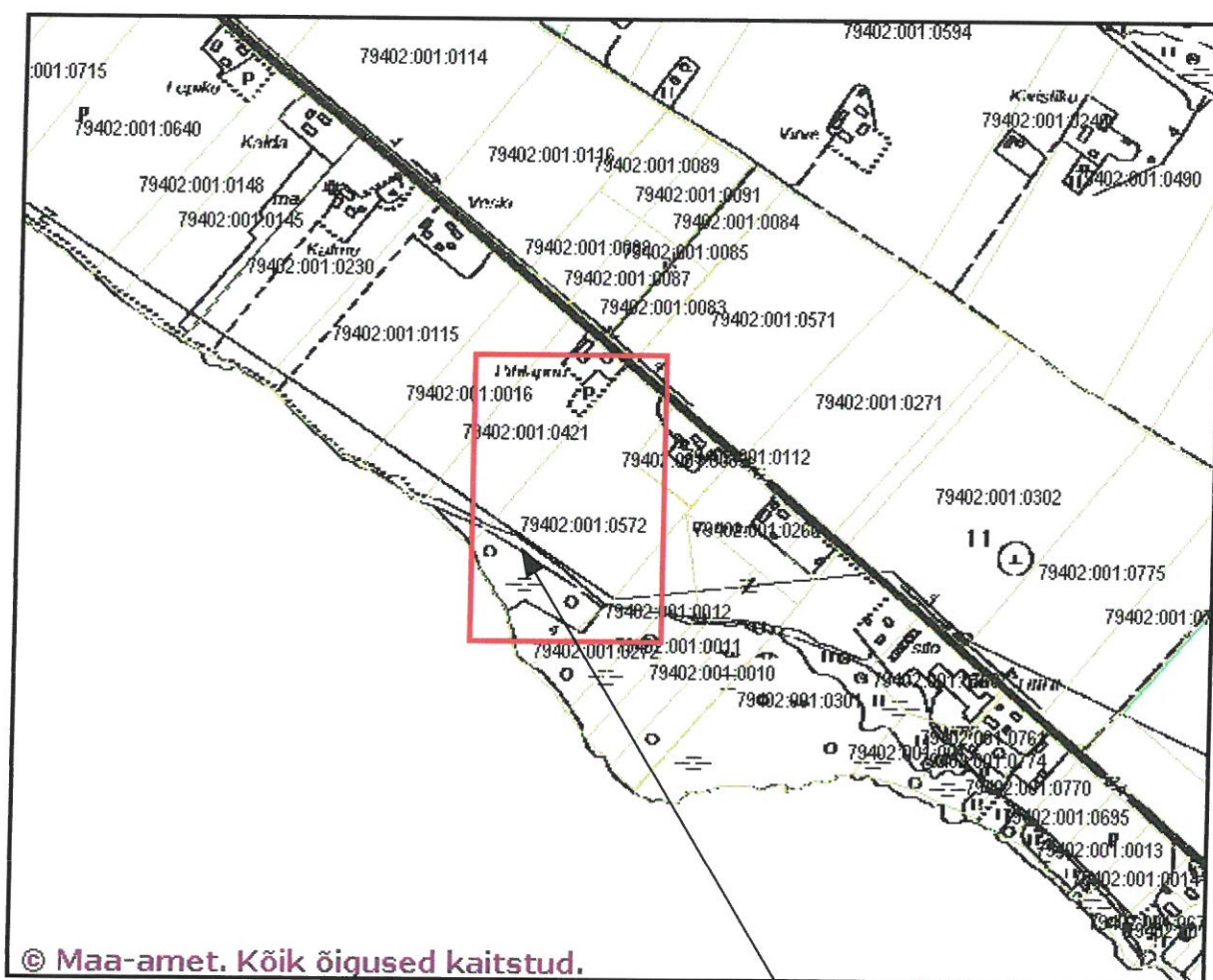
Planeeringul asuvad kooskõlastused:

09.07.2004	Tartumaa Keskkonnateenistus (keskkonnakorralduse peaspetsialist juhataja ülesannetes – Ivo Ojamäe)	24
06.08.2004	Tartumaa Päästeteenistus (peainspektor – Peeter Kaitsa)	17
12.07.2004	AS Eesti Energia (juhtivinspektor – Taivo Huik)	17
19.08.2004	Vooremaa Maastikukaitseala Administratsioon (maa- ja planeeringuspetsialist - Marko Angerjärv)	18

JOONISED

SITUATSIOONI SKHEEM

M 1:10 000



PLANEERITAV ALA