

Töö nr: DP 0151

SAADJÄRVE KÜLA KIVIKALDA (79402:001:0111)  
KINNISTU DETAILPLANEERING

Tellija

Tartu vald

OÜ Brom juhataja

Aapo Neemre

Planeerija

Jane Asper

Tartu 2004

## SISUKORD

SELETUSKIRI	lk 4
1. SISSEJUHATUS	5
1.1.Detailplaneeringu koostamise alus	5
1.2.Detailplaneeringu eesmärk	5
1.3.Planeeritava ala omanikud/valdajad ja krundil olemasolev maakasutuse sihtotstarve	5
1.4.Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	5
1.5.Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	5
1.6.Planeeringu tellijate 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	8
2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
2.6.Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	9
2.7.Säilitav ja rajatav haljastus, heakord	9
2.8.Tehnovõrgud	9
2.8.1.Veevarustus ja kanalisatsioon	9
2.8.2.Elektrivarustus	9
2.8.3.Sidevarustus	10
2.8.4.Soojavarustus	10
2.9.Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonnamõjude hindamine	10
2.10.Servituutide ja naabrusõiguste vajadus	10
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 1:500	15
3. Põhijoonis M 1:500	16
4. Tehnovõrkude planeering M 1:500	17
5.	
LISAD:	18
1. Detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise otsus	19
2. Detailplaneeringu finantseerimisleping	20
3. Detailplaneeringu lähteülesanne	23
4. AS Eesti Energia tehnilised tingimused nr.42 149	25
5. Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus	26

## SELETUSKIRI

## SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringu algatamise taotlus Tartu Vallavalitsusele

#### 1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu sihtotstarve muutmine ja kinnistu ehitusõiguse määramine.

#### 1.3. Planeeritava ala krundi omanik/valdaja ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve

- Kivikalda mü (Tartu maakond, Tartu vald, Saadjärve küla) omanik Andrus Kozlov; pindala 1704 m<sup>2</sup>; sihtotstarve tootmishoonete maa 100%.

#### 1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu maakonnaplaneering
- Tartu valla planeerimis- ja ehitusmäärus

#### 1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Kivikalda kü geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 21.08.2002 a. AS Brom Maamõõtmise poolt (litsensti nr EE -1720 08.05. 1999 a. ), töö nr. T - 27.

#### 1.6. Planeeringu tellijate andmed

Tellija: Tartu vald

Aadress: Kõrveküla alevik,

Haava sjk. 60501, Tartumaa

---

### 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](mailto: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 planeeritaval alal

Planeeritava ala pindala on 1704 m<sup>2</sup>. Planeeringuala asub Tartu vallas Saadjärve külas. Olemasoleva maakasutuse sihtotstarve on tootmishoonete maa. Planeeritaval alal on endise pumbamaja hoone.

Planeeritav ala paikneb Vooremaa maastikukaitsealal. Kivikalda mü piirneb läänest, põhjast ja idast Pastimetsa maaüksusega ja lõunast Saadjärvega. Saadjärve rannal ja kaldal on ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja veekaitsevöönd (majandustegevus keelatud) 10 meetrit. Saadjärve kaldal on igapäevase 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 47.46 (Saadjärve kaldal) – 51.04 (planeeritava ala kirdeosas) vahemikku.

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustab loodest kagusse paralleelselt kruusateega kulgev lehtpuuderida.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 1.

### 2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga ei nähta ette planeeritava ala kruntideks jaotamist.

### 2.3. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud: 1) krundi planeeritud pindala; 2) suurim lubatud ehitusalune pind; 3) lubatud korruste arv; 4) lubatud hoonete arv krundil; 5) sihtotsatarve; 6) katusekalle; 7) tulepüsivusklass.

Tabel 1 Krundi ehitusõigus

	<b>Olemasolev</b>	<b>Planeeritav</b>
<b>Krundi pindala</b>	1704 m <sup>2</sup>	1704 m <sup>2</sup>
<b>Krundi kasutamise sihtotsatarve</b>	Th 100% 0030	EE 100% 0010
<b>Lubatud ehitiste arv krundil</b>	1	1
<b>Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind</b>	103 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
<b>Hoonete lubatud kõrgus ja korruselisus</b>	ol. ol.	1korrus/7 meetrit
<b>Maapinna absoluutkõrguste vahemik</b>	47.46-51.04	47.46-51.04
<b>Soovitav katusekalle</b>	ol. ol.	30-45°

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

#### **2.4.Ehitistevahelised kujad**

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormide EPN 10.1 "Eesti tuleohutus", kus on kehtestatud tuld takistavate hoonete kauguseks krundi piirist 5 meetrit.

Hoonestatav ala on joonisel arvuliselt seotud krundipiiridega.

#### **2.5.Arhitektuurinõuded ehitistele**

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- Katusekalle – 30-45°
- Välisseinte viimistlusmaterjalidena on keelatud kasutada: plastikvooder, plekkvooder, viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon.



- Välisseinte viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada: kombineerituna kivi, laudvooder, fassaadivineer, klaas, krohv.

## 2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga on määratud juurdepääs krundile ja jalakäijate liiklusuunad. Parkimine lahendatakse krundisisestelt.

## 2.7. Säilitav ja rajatav haljastus, heakord

Olemasoleva haljastuse moodustab loodest kagusse paralleelselt kruusateega kulgev lehtpuuderida. Krundil tuleb jätta vähemalt 10 meetri laiune loodusliku taimkattega veekaitsevöönd.

Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

## 2.8. Tehnovõrgud

### 2.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus on tagatud krundile rajatava salvkaevu abil. Veevajadus ööpäevas on ca 0,5 m<sup>3</sup>/d.

Reovesi kogutakse krundile rajatavasse kogumiskaevu, mida tühjendatakse aeg-ajalt vastavalt vajadusele. Planeeritav reoveehulk ca 0,5 m<sup>3</sup>/d.

Tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi saadakse Saadjärvest, tuletõrje veevõtukoht on näidatud tehnovõrkude planeeringul (joonis 3).

Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Trasside asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringul.

### 2.8.2. Elektrivarustus

Antud ala detailplaneeringuga on planeeritud elamu elektrivarustus olemasoleva "Raukase" alajaama baasil madalpinge õhuliiniga. Lubatud peakaitse on 3x20A. Kinnistu piirile on ette nähtud olemasoleva madalpingeliini pikendamise sihis koht liitumiskilbile. Liitumiskilbist objektini on planeeritud kaabelliin.

Elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 42149 on toodud lisas.

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 küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

### 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. Konteineri asukoht 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 2 Servituudid ja kitsendused

Planeeritud krunt	Ettepanek kitsenduste, servituudi ja naabrusõiguste kehtestamiseks
Tartu vald, Saadjärve küla, Kivikalda mü	Saadjärve kalda ulatus on 100 meetrit; Saadjärve ehituskeeluvöönd 50m; Saadjärve veekaitsevöönd 10m; kallasrada 4m; elektriliini kaitsevöönd- (kaitsevööndi ulatus 10 m).

### 2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kõik planeeringu kehtestamisega tulenevad varjatud kahjud kannab krundi omanik.

**3. KOOSKÕLASTUSED**

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõtte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	alkkiri pitsat

### 3. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

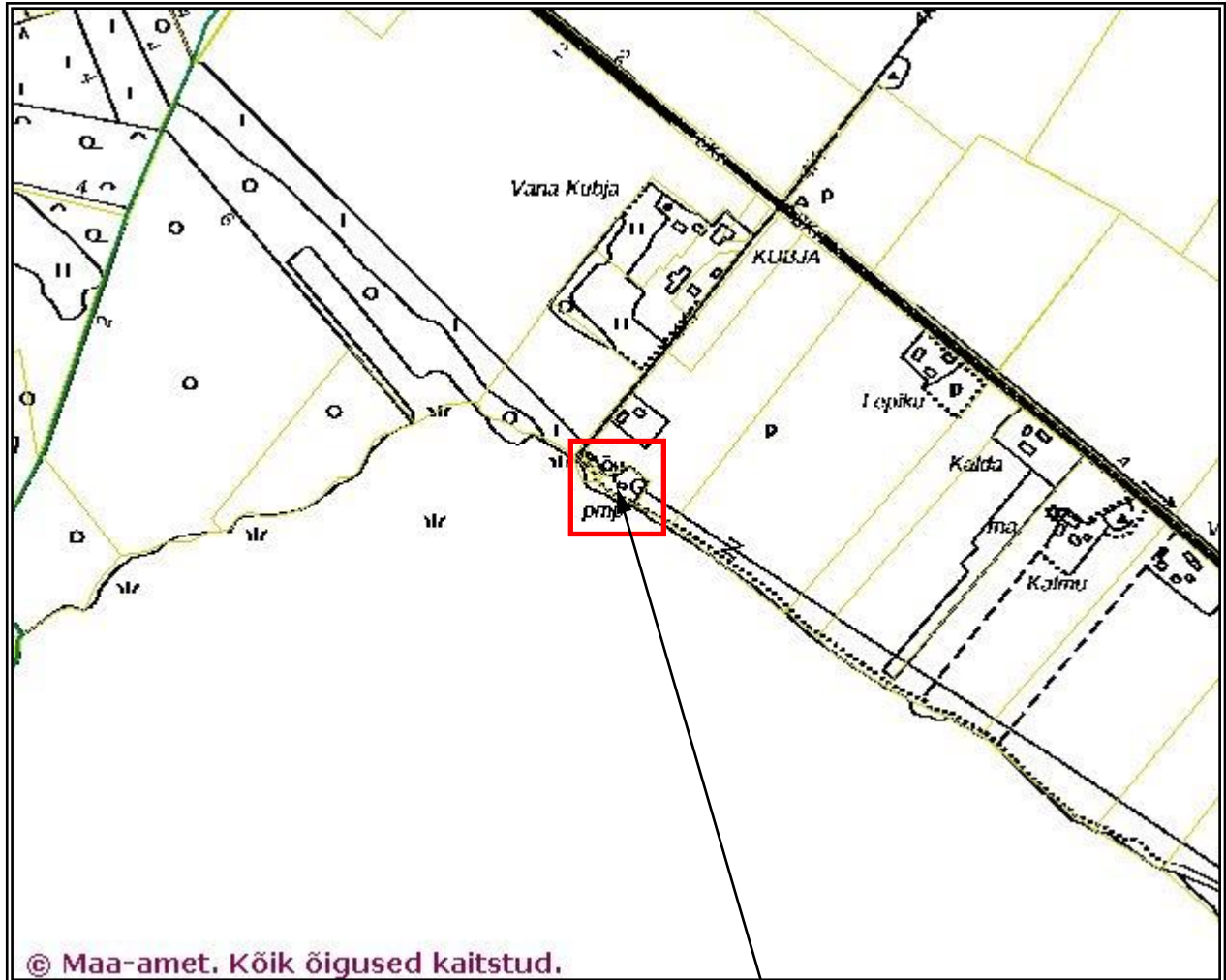
kuupäev

kooskõlastav asutus

lk

**SITUATSIOONI SKEEM**

M 1:10 000

**PLANEERITAV ALA**

**JOONISED**









LISAD