



Töö nr: 2.3-005-05

Registrikood: 10912630

# Kaldaääre kinnistu detailplaneering

I KÖIDE  
SELETUSKIRI JA JOONISED

**Objekti asukoht:**

Tartu vald  
Saadjärve küla  
Kaldaääre kinnistu

**Detailplaneeringu tellija:**

Tartu Vallavalitsus

**Asjast huvitatud isik:**

Peeter Kollom  
Nurme tee 1  
Verbi küla  
Luunja vald

**Detailplaneeringu koostaja:**

GPK Lahendused OÜ  
Annika Paas  
Veski 69  
50409 Tartu  
gpk@gpk.ee

TARTU 2005

## Sisukord

### Seletuskiri

<b>1 Planeeringu koostamise alus ja eesmärk .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....</b>	<b>3</b>
<b>4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....</b>	<b>4</b>
<b>5 Planeerimise lahendus .....</b>	<b>4</b>
5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	4
5.2 Kruntide ehitusõigus.....	4
5.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine .....	5
5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	5
5.5 Ehitistevahelised kujad.....	5
5.6 Arhitektuurinõuded ehitistele .....	6
5.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	6
5.8 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	7
5.8.1 Üldosa .....	7
5.8.2 Elektrivarustus.....	7
5.8.3 Soojavarustus .....	7
5.8.4 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	7
5.8.5 Sidevarustus .....	7
5.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	8
5.10 Servituutide vajadus .....	8
5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	8
5.12 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	8
<b>6 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja ja planeeringu rakendamise võimalused .....</b>	<b>9</b>
<b>7 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö .....</b>	<b>9</b>
<b>8 Koostöö planeeringu koostamisel .....</b>	<b>10</b>

### Joonised

Joonis 1: Situatsiooniskeem .....	11
Joonis 2: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2 000 .....	12
Joonis 3: Olemasolev olukord M 1 : 1 000 .....	13
Joonis 4: Põhikaart M 1 : 500 .....	14
Joonis 5: Tehnovõrgud M 1 : 500 .....	15
Joonis 6: Maakasutus ja kitsendused M 1 : 1000.....	16

### Kooskõlastused

Tartumaa Keskkonnateenistus „Kaldaääre kinnistu detailplaneering .....	17
Tartu Maaparandusbüroo Käskkiri .....	18
Maaparandussüsteemi ehitise maa-ala siht- või kasutusotstarbe muutmise kooskõlastuse teatis .....	19
Tartumaa Keskkonnateenistus „Kaldaääre m/ü puurkaevu asukoha kooskõlastus“ .....	20
Keskkonnaministerium „Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamine“ .....	21
Tartumaa Keskkonnateenistus „Kaldaääre kinnistu detailplaneering .....	22

## 1 Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavolikogu 14. septembri 2005 kinnitatud lähteülesanne DP-27-2005.

Detailplaneeringu eesmärk on Kaldaääre kinnistu jagamine kruntideks, kruntidele ehitusõiguse määramine elamute ja kaldaäärsete rajatiste projekteerimiseks ja ehitamiseks.

## 2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

1. Tartu valla ehitismäärus;
2. Tartu valla arengukava;
3. Tartu valla ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni arengukava 2005-2017;
4. Tartu maakonnaplaneering;
5. Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskiri. Eelnõu

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GPK Lahendused (litsents nr 486 MA) poolt augustis 2005 a. mõõdistatud töö nr 1.3-215-05, täpsusastmega M 1:500.

## 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala suurusega ca 2 ha (Kaldaääre kinnistu, sellega piirnev Mullavere-Saadjärve maantee ja ca 5 m laiune riba Kalda kinnistust) asub Tartu vallas Saadjärve külas. Planeeritav ala asub Vooremaa maastikukaitsealal ning Natura 2000 võrgustku (eelvaliku) alal. Planeeritav krunt on ristküliku kujuline, mille üks ots piirneb Mullavere-Saadjärve maanteega, teine Saadjärvega. Mullavere-Saadjärve kõrvalmaantee kaitsevöönd on 50 m. Saadjärve piiranguvöönd on 100 m, ehituskeeluvöönd - 50 m, veekaitsevöönd - 10 m ning kallasrada - 4 m. Planeeritavat krunti läbib kõrgepingeliin (15 kV), mille kaitstsoon on 10 m. Planeeritaval alal asub ka maaparandussüsteem ja mittetöötav niisutussüsteem.

Lähimad naabrid asuvad maantee ääres (edelas ja loodes) ca 50 m kaugusel. Planeeritav ala asub Saadjärve külakeskusest 2 km ja Tartust 20 km kaugusel. Lähim bussipeatus asub ca 350 m kaugusel.

Planeeritaval alal hoonestus puudub, järve kaldal esineb haljastust. Reljeef on langusega Saadjärve suunas, Saadjärve kaldal on üle 1,5 m kõrgune järsak, krundi maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 52.87 – 65.70 m.

Kaldaääre kinnistu (katastritunnus 79402:001:0148) pindala on 19022 m<sup>2</sup> ja omanikud – Peeter Kollom, Helje Kollom, Vaike Lump, Lembit Lump. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

## 4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritava ala kontaktvööndis asetsevad majapidamised hajali. Elamute vaheline kaugus on üle 100 m. Üldiselt paiknevad majapidamised maanteest järve pool, vahetult maantee ääres. Kontaktvööndis esineb 1-2 korruselisi elamuid. Ümberkaudsete kinnistute pindalad on 4-7 ha.

Mullavere-Saadjärve maantee on kahe-suunalise liiklusega kruusakattega kõrvalmaantee, liiklussagedus 200 – 500 autot/ööpäevas. Jalakäigutee sõidutee ääres on välja ehitamata.

## 5 Planeerimise lahendus

### 5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga jaotatakse Kaldaääre kinnistu kolmeks ja muudetakse maa kasutamise sihtotstarvet. Maakasutuse koondtabel on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Krundi pos/ aadress		Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala	Planeeringu- järgne maakasutus
Kaldaääre	Pos 1	19022 m <sup>2</sup>	M*	9000 m <sup>2</sup>	EE**
	Pos 2			9000 m <sup>2</sup>	EE**
	Pos 3			1022 m <sup>2</sup>	M*

\*M – maatulundusmaa 011 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused”)

\*\*EE – väikeelamumaa 0010

### 5.2 Kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga antakse Pos-le 1 ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kolme abihoone rajamiseks. Pos-le 2 antakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kolme abihoone rajamiseks. Pos-le 3 antakse ehitusõigus veeliiklusrajatiste: paadisilla ja paadikuuri rajamiseks. Pos-le 3 püstitatav paadikuur peab olema kergehitis.

Ehitusõiguse määramisel on lähtutud ümberkaudsetest hoonetest. Kruntide ehitusõigus on toodud tabelis 2.

**Kruntide ehitusõigus****Tabel 2**

	<b>Pos 1</b>	<b>Pos 2</b>	<b>Pos 3</b>
<b>Krundi kasutamise sihtotstarbed</b>	100% EE*	100% EE*	100 % M**
<b>Hoonete/rajatiste suurim lubatud arv</b>	4***	4***	2****
<b>Hoonete/rajatiste suurim lubatud ehitusalune pindala</b>	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>

\*EE – väikeelamumaa 0010 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused“)

\*\*M – maatulundusmaa 011

\*\*\* üks üksikelamu 11101 ja kuni kolm majapidamisabihoonet 12744 (vastavalt Majandus- ja kommunikatsioonministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“)

\*\*\*\* paadisild ja -kuur (looduskaitseeadus §38 lg 5)

**5.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, naaberkruntidel paiknevast hoonestusest. Lisaks on arvestatud vajalike kujadega. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

Hoonestusala ja selle sidumine krundipiiridega on toodud põhikaardil (joonis 4).

**5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Mullavere-Saadjärve maantee on kruuskattega kahesuunaline liiklusega riigimaantee. Sõidutee laius on 6 m. Liikluskorralduse muutmist planeeringuga ette ei nähta.

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele avalikult kasutatavalt teelt on tagatud Kalda kinnistu kaudu.

Parkimine on lahendatud krundisisiselt.

Juurdepääs krundile, sõidusuunad ja maantee ristlõige on märgitud joonisel 4.

**5.5 Ehitistevahelised kujad**

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt EPN 10.1 tabelile 8. Tulepüsvusklass on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määruse nr 315 „Ehitistele ja nende osadele esitatavad tuleohutusnõuded“ lisale 2.

## 5.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitistele. Hoonete arhitektuur peab olema elukeskkonda parandav ja miljööse sobiv. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Hoonete harjajoone suund peab olema risti või parallelselt krundipiiriga. Elamu soovituslik asukoht määratakse krundile esimese hoone ehitusloa taotlusega.

Hoonestuse arhitektuursed näitajad on toodud tabelis 3.

### Arhitektuursed näitajad

Tabel 3

	Pos 1	Pos 2	Pos 3
<b>Hoone/rajatise korruselisus</b>	kuni 2*	kuni 2*	1
<b>Katusekalle</b>	20°- 45°	20°- 45°	0°- 20°
<b>Maapinna absoluutkõrguste vahemik ehitusalal</b>	59.83 – 62.35 m	56.58 – 57.17 m	54.66 - 55.16 m
<b>Minimaalne tulepüsisvusaste</b>	TP-3	TP-3	TP-3
<b>Välisviimistlusmaterjalid</b>	kivi, puit, krohv	kivi, puit, krohv	kivi, puit
<b>Katusekattematerjalid</b>	kivi, sindel, katepal	kivi, sindel, katepal	kivi, sindel, katepal
<b>±0.00 sidumine</b>	±0.00 = kuni 63.00 m	±0.00 = kuni 59.00 m	±0.00 = kuni 55.66 m
<b>Sokli kõrgus</b>	kuni 1.00 m	kuni 1.00 m	kuni 0.50 m
<b>Räästa kõrgus (abs / suht)</b>	69.00 m / 6.00 m	65.00 m / 6.00 m	58.66 m / 3.50 m
<b>Hoone/rajatise suurim lubatud kõrgus (abs / suht)</b>	71.00 m / 8.00 m	67.00 m / 8.00 m	60.16 m / 5.00 m

\*Elamutel on lubatud kuni kaks korrust, abihoonetel 1 korrust.

## 5.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga on määratud haljastuse ning heakorra põhimõtted.

Piiretena rajada 1,2 kuni 1,5 m kõrgust lipp- või võrkaeda (dubleerides hekiga). Kuriteohirmu vähendamiseks näha Pos 1 ja Pos 2 juurdepääsudele ette suletavad väravad. Juurdepääsuteed ja parkimisala katta hoone arhitektuurse lahendusega haakuva pinnakattega.

Planeeritaval krundil esineb haljastust (lehtpuuvõsa) Saadjärve kaldaga piirneval alal. Planeeringuga nähakse ette olemasoleva võsa harvendamine ja hooldamine. Ette on nähtud täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamine. Haljastuse ligikaudsed põhimõtted näidatakse elamu arhitektuurse projekti asendiplaanil.

## 5.8 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

### 5.8.1 Üldosa

Planeeritavat ala läbib kõrgepinge õhuliin ja maaparandussüsteem.

Tabelis 4 on toodud tehnovõrkude rajamise koondtabel. Graafiline lahendus on antud joonisel 5.

### 5.8.2 Elektrivarustus

Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused nr 73160.

Elektrivarustus on planeeritud õhuliinimastist 0,4 kV õhu- ja/või kaabelliiniga liitumiskilpi, mis asub pos 1 ja pos 2 kruntide piiril. Elektritoide liitumiskilbist elamuteni nähakse ette maakaabliga.

Elektrivõrguga liitumine toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrusele nr 184 „Võrgueeskiri“, peatükk 5.

### 5.8.3 Soojavarustus

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas. Soojavarustus lahendada lokaalselt. Hoonete soojavarustus on lubatud lahendada tahke-, vedelküte, elektri ja/või soojuspumpadega.

### 5.8.4 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate elamute veevarustus on tagatud pos-le 1 rajatavast puurkaevust. Veehaarde sanitaarkaitseala on 10 m. Puurkaev on ette nähtud teenindama kahte majapidamist, veevajadusega kuni 1,5 m<sup>3</sup>/ööp.

Reovesi on pos 1 ja pos 2 lahendatud imbsüsteemi või kogumiskaevuga. Kasutades imbsüsteemi, tuleks vastavalt pinnase eripärasid arvestades valida imbpeenra või imbkraavi vahel. Imbsüsteemi kaitsetsoon on 10 m.

Õueala ja elamu katuse sadeveed juhtida krundi haljasalale. Sadevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Tuletõrje veevõtukoht asub Saadjärve ääres. Veevõtukohta orienteeruv asukoht on näidatud joonisel 5.

### 5.8.5 Sidevarustus

Perspektiivsele sidetrassile on planeeritud tehnikoridor. Koridori asukoht on näidatud joonisel 5.

#### Tehnovõrkude rajamise vajadus ligikaudne pikkus

Tabel 4

Trass	Pos 1 krundi tarvis	Pos 2 krundi tarvis	Pos 3 krundi tarvis
<b>Vetrass</b>	23 m	212 m	-
<b>Kanalisatsiooni trass</b>	22 m	20 m	-
<b>Madalpinge trass</b>	268 m	276 m	-

### 5.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Prügimajandus lahendada vastavalt Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukoht on näidatud põhijoonisel. Jäätmete äravedu tuleb tellida selleks litsentsi omavalt ettevõttelt.

### 5.10 Servituutide vajadus

Planeeringuga määratakse servituutide seadmise vajadus järgnevalt:

Servituut	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi
Realservituut (juurdepääs)	Kalda kinnistu	Pos 1, Pos 2, Pos 3
Liiniservituut (vesi)	Pos 1	Pos 2
Liiniservituut (elektrikaabel)	Kalda kinnistu	Pos 1, Pos 2

Planeeringuga nähakse ette pos 2 koormamine isikliku kasutusõigusega (kõrgepinge õhuliin) OÜ Jaotusvõrk kasuks.

### 5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on vastavalt Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeeringus arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- elamutevaheline nähtavus (piirete kõrgused hoonetevahelisel alal kuni 1,5 m);
- krundile sissepääsu piiramine;
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine piiretega).

Krundi omanikel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada lisaks veel järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve) ning valgustatus;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (aknad, ukсед, lukud).

### 5.12 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Puuduvad.



## 6 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja ja planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju lähtub.

Krundi igakordsed omanikud kohustuvad välja ehitama ehitusloaga ehitusprojektis ette nähtu koos kinnistute heakorra ning kinnistutele juurdepääsudega. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse likvideerimine ja rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks krundi jagamisele ja planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

## 7 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Tartumaa Keskkonnateenistus	13.02.2006	Jalmar Mandel juhataja	lk 19	lk 19
Tartumaa Päästeteenistus	13.02.2006	Pjotr Vorobjov peainspektor	põhikaart	-
Tartu Maaparandusbüroo	26.01.2006	Enn Banner juhataja asetäitja	lk 17	lk 18
Tartu Teedevalitsus	03.02.2006	Jüri Tomson juhataja asetäitja	tehnovõrgud	juurdepääs Kalda kinnistu kaudu
OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	09.01.2006	Taivo Huik juhtivspetsialist	tehnovõrgud	tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
AS Elion Ettevõtted	10.01.2006	Jaak Ulmas sideliiniinsener -grupijuht	tehnovõrgud	tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
Kalda Kinnistu omanik	21.02.2006	Heino Roose	põhikaart	-
Kaldaääre kinnistu	07.03.2006	Lembit Lump	põhikaart	-

## 8 Koostöö planeeringu koostamisel