

Töö nr: DP -30-2006

SAADJÄRVE KÜLAS ASUVATE JÄRVEKALDA,
JÄRVERANNA, JÄRVESERVA, JÄRVEOTSA JA
JÄRVETEE MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud	Mario Kuusk
	Janar Tobreluts
OÜ Brom juhataja	Aapo Neemre
Planeerija	Jane Asper

Tartu 2006

SISUKORD

SELETUSKIRI	5
1. SISSEJUHATUS	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	5
1.2. Planeeringu eesmärk	5
1.3. Planeeritava ala kruntide omanikud/valdajad ja kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve	5
1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	6
1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	6
1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isikute andmed	6
1.7. Planeeringu koostaja andmed	7
1.8. Kirjavahetus	7
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	8
2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	8
2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	10
3. PLANEERINGU LAHENDUS.....	11
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	11
3.2. Krundi ehitusõigus	11
3.3. Ehitistevahelised kujad.....	12
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	12
3.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	13
3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	14
3.7. Tehnovõrgud.....	15
3.7.1. Üldosa.....	15
3.7.2. Veevarustus, kanalisatsioon, tuletõrje veevarustus ja sadeveekanalisatsioon...15	
3.7.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	16
3.7.4. Sidevarustus	16
3.7.5. Soojavarustus	16
3.8. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine	17
3.9. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus.....	17
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
3.11. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	18
3.12. Planeeringu rakendamise võimalused.....	18
3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	18
4. KOOSKÕLASTUSED	19
5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED	20
JOONISED.....	21
1. Situatsiooniskeem	22
2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	23
3. Olemasolev olukord.....	24
4. Planeeringu põhijoonis	25
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused.....	26
6. Tehnovõrkude planeering	27
7. Illustratiivne joonis	28
8. Piirete võimalikud lahendusvariandid	29

LISAD:	31
1. Tartu Vallavolikogu ostus detailplaneeringu algatamise kohta	32
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	33
3. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku taotlus (Janar Tobreluts)	41
4. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku taotlus (Mario Kuusk)	44
5. Väljatrüü Tartu Maakohtu kinnistusosakonnast	47
6. Tartu Vallavalitsuse avaldus ajalehele Postimees	49
7. Väljavõte ajalehest Postimees 24.05.2006	50
8. Tartu Vallavalitsuse kiri Janar Tobrelutule (informatsioon DP algatamise kohta)	51
9. Tartu Vallavalitsuse kiri Mario Kuusele (informatsioon DP algatamise kohta)	52
10. Tartu Vallavalitsuse detailplaneeringu teatamise kiri Tartu Maavalitsusele	53
11. Tartu Vallavalitsuse detailplaneeringu edastamise kiri Tartu Maavalitsusele täiendavate kooskõlastuste määramiseks	54
12. Tartu Maavalitsuse kooskõlastuste määramine detailplaneeringule	55
13. Tartu Vallavalitsuse kutse arutelule Kristel Tobrelutsule	56
14. Tartu Vallavalitsuse kutse arutelule Janar Tobrelutsule	57
15. Tartu Vallavalitsuse kutse arutelule Anne Kuusele	58
16. Tartu Vallavalitsuse kutse arutelule Mario Kuusele	59
17. Tartu Vallavalitsuse kutse arutelule Leivi Helbrele	60
18. Tartu Vallavalitsuse kutse arutelule Ülo Hagele	61
19. Tartu Vallavalitsuse avaldus ajalehele Postimees	62
20. Väljavõte ajalehest Postimees 10.01.2007	63
21. Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu osavõtjate nimekiri	64
22. Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu protokoll	65
23. Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus	66
24. Maa-ameti kooskõlastus	67
25. Tartu Vallavolikogu ostus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	68
26. Tartu vallavalituse avaldus ajalehele Postimees	69
27. Väljavõte ajalehest Postimees 18.06.2007	71
28. Tartu Vallavalitsuse edastamise kiri Tartu maavalitsusele täiendavate kooskõlastuste määramiseks ja detailplaneeringu edastamine järelvalveks	72
29. Tartu Maavalituse järelvalev teostamine detailplaneeringu koostamise üle	73
30. Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta	74
31. Tartu Vallavalituse kiri Tartu Maavalitusele detailplaneeringu kehtestamisest teavitamise kohta	75
32. Tartu Vallavalitsuse avaldus ajalehele Postimees	76
33. Tartu Vallavalitsuse kiri detailplaneeringu kehtestamisest teavitamise kohta	77
34. Väljavõte ajalehest Postimees	78

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijateks on Janar Tobreluts ja Mario Kuusk. Algatamise taotlused laekusid Tartu Vallavalitsusele 02.05.2006.a.

1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta kehtivat detailplaneeringut. Muutmise käigus korrigeeritakse maaüksuste piire, liidetakse neli väikeelamumaa sihtotstarbega krunti kaheks ja täiendatakse kruntide ehitusõigusi. Lisaks antakse lahendus uute kruntide haljastusele, heakorraale, juurdepääsuteele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ca 1 ha.

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

- **Järveotsa**-(Tartu maakond, Tartu vald, Saadjärve küla), katastriüksuse tunnus 79402:001:0199, omanik Janar Tobreluts ja Kristel Tobreluts; pindala 2151 m², maakasutuse sihtotstarve - 100% väikeelamumaa.
- **Järveserva**-(Tartu maakond, Tartu vald, Saadjärve küla), katastriüksuse tunnus 79402:001:0200, omanik Janar Tobreluts ja Kristel Tobreluts; pindala 2162 m², maakasutuse sihtotstarve - 100% väikeelamumaa.
- **Järvekalda**-(Tartu maakond, Tartu vald, Saadjärve küla), katastriüksuse tunnus 79402:001:0203, omanik Janar Tobreluts ja Kristel Tobreluts; pindala 2427 m², maakasutuse sihtotstarve - 100% väikeelamumaa.

- **Järveranna**-(Tartu maakond, Tartu vald, Saadjärve küla), katastriüksuse tunnus 79402:001:0204, omanik Janar Tobreluts ja Kristel Tobreluts; pindala 2328 m², maakasutuse sihtotstarve - 100% väikeelamumaa.
- **Järvetee**-(Tartu maakond, Tartu vald, Saadjärve küla), katastriüksuse tunnus 79402:001:0205, omanik Janar Tobreluts ja Kristel Tobreluts; pindala 466 m², maakasutuse sihtotstarve - 100% transpordimaa.

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu valla ehitismäärus
- Tartu valla arengukava
- Tartu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2005-2017;
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Tartumaa maakonnaplaneering.

Planeeritav ala paikneb 2004. a. kehtestatud Pöllukivi (79402:001:0695) maaüksuse detailplaneeringu alal. Peale detailplaneeringu kehtestamist muutub eelpool nimetatud detailplaneering kehtetuks.

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Planeeringuala geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 05.06.2002.a. AS Brom Maamöötmise poolt, töö nr. A-267/06-2002.

1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isikute andmed

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Janar Tobreluts
Aadress: Äksi küla, Tartu vald, Tartumaa
Telefon: 50 20 552

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Mario Kuusk
Aadress: Anne 83-40, Tartu linn, Tartumaa
Telefon: 50 21 277

1.7. Planeeringu koostaja andmed

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

1.8. Kirjavahetus

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

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu vallas Saadjärve külas. Planeeritav ala pindala on ca 1,0 ha. Planeeringuala hõlmab Järveotsa (väikeelamumaa), Järveserva (väikeelamumaa), Järvekalda (väikeelamumaa), Järveranna (väikeelamumaa) ja Järvetee (transpordimaa) maaüksust.

Planeeritav ala paikneb Vooremaa maastikukaitsealal ja Natura 2000 alal. Vastavalt eeskirjale on Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eesmärk: suurvoorte kaitse; pärandkultuurmaastike kaitse; looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse. Kaitse alla võtmisega määrati kaitse-eeskirjades ära ka keelatud tegevused Vooremaa maastikukaitse alal on valitseja nõusolekuta keelatud: muuta katastriüksuse kõlvikute piire ja sihtotstarvet; koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldus-toiminguid; väljastada metsamajandamiskava; kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut; anda nõusolekut väikeehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks; anda projekteerimistingimusi ja anda ehitusluba.

Planeeringuala asub Tartu vallas Saadjärve külas Mullavere - Saadjärve maantee ja Saadjärve vahelisel alal.

Planeeritavast krundist idapoolne ala jääb Saadjärve küla Põllukivi mü, Maakivi mü ja Vilgukivi mü detailplaneeringualale. Nimetatud detailplaneeringuga on väikeelamukruntide hoonestatavate alade asukohad määratud kinnistu tealaga piirnevasse ossa ja minimaalselt 10 meetrit esipiirist ning krundi keskossa. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Kruntidele on lubatud ehitada 1 kuni 1+katusekorrusega hooneid, lubatud ehitiste arv krundil on kuni 3. Krundi täisehitusprotsent on määratud max 30%. Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud järgnev:

- 1) lubatud katusekalde vahemik 20-45°;
- 2) välisseinte viimistlusmaterjalidena on keelatud kasutada plekk- ja plastmaterjale või neid imiteerivaid materjale;

Lõunast piirneb planeeritav ala Saadjärvega, mille rannal ja kaldal on ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja veekaitsevöönd (majandustegevus keelatud) 10 meetrit. Saadjärve kaldal on igaühele kasutamiseks avatud 4 m laiune kallasrada, mida krundi omanik ei tohi sulgeda. Saadjärve kalda ulatus on 100 meetrit.

Planeeritavast alast loodepool asub Saadjärve küla UÜ Raukas & Ko ja Vaht kinnistute ja Maasingu kinnistu osaline detailplaneeringuala. Nimetatud detailplaneeringuga viib Mullavere-Saadjärve maanteelt tee järve poole ja moodustab seitsmele väikeelamukrundile juurdepääsutee. Väikeelamukruntide hoonestatavate alade asukohad määratud kinnistu planeeritud teealaga piirnevasse ossa ja minimaalselt 5 meetrit esipiirist ja krundi keskossa. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Kruntidele on lubatud ehitada 1+katusekorrusega hooneid, lubatud ehitiste arv krundil on kuni 2. Hoonete suurim ehitusalune pindala on 250 m². Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud järgnev:

- 1) lubatud katusekalde vahemik 30-45°;
- 2) lubatud katusetüübid on viil- ja kelpkatvus;
- 3) välisseinte viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada: kombineerituna kivi, laudvooder, fassaadivineer, klaas, krohv;
- 4) välisseinte viimistlusmaterjalidena on keelatud kasutada: plekkvooder, plastikvooder, viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon, samuti on keelatud palkmaja ehitamine;
- 5) piirete tüüpidest on soovituslik võrkaed hekkidega kombineeritult, maksimaalse kõrgusega 1,5 meetrit, lubamatud on plekk- ja betoonaiad.

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Saadjärve külas ca 16 km kaugusel Tartu linna piirist. Planeeritavale alale juurdepääs Mullavere-Saadjärve maanteelt. Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed on toodud joonisel 2 (vt. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Lähim kool, lasteaed, postkontor ja perearstikeskus asuvad Lähte alevikus 5,7 km kaugusel käsitletavast alast. Lähimad kauplused paiknevad Äksi külas (ca 3,5 km kaugusel) ja Lähte alevikus. Lähim raamatukogu jääb samuti Äksi külla.

Naaberkruntide pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud joonisel 3 (vt. Olemasolev olukord).

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse neljast väikeelamumaa krundist ja ühest transpordimaa sihtotsatarbega krundist kaks väikeelamumaa krunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt.

2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal

Planeeritava ala pindala on ca 1 ha. Läänest piirneb planeeritav ala Ööbiku (maatulundusmaa) kü, idast Maakivi kü ja põhjast Mullavere-Saadjärve maanteega, mille tee kaitsevöönd on 50 meetrit. Lõunast piirneb planeeritav ala Saadjärvega, mille rannal ja kaldal on ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja veekaitsevöönd (majandustegevus keelatud) 10 meetrit. Saadjärve kaldal on igaühele kasutamiseks avatud 4 m laiune kallasrada, mida krundi omanik ei tohi sulgeda. Saadjärve kalda piiranguvöönd on 100 meetrit.

Reljeef on ühtlaselt Saadjärve poole langev, maapinna absoluutkõrgused jäävad 40.63 (Saadjärve kaldal) – 46.55 (planeeritava ala kirdeosas, Mullavere-Saadjärve mnt ääres) vahemikku. Planeeritav ala on rohumaa ja olemasolev kõrghaljastus piirdub Saadjärve-äärsete puude ja pöösastega. Planeeringuala lõunaosas asub 2 paadikuuri. Liigiliselt koosseisust domineerivad alal erinevad lehtpuud- must lepp, harilik vaher ja harilik pihlakas. Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 3.

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritaval alal moodustatakse kolm uut krunti- kaks väikeelamumaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunti. Andmed planeeritavate kruntide kohta ja kruntide piirid on ära toodud joonisel 4 (vt. Planeeringu põhijoonis).

3.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga nähakse ette uushoonestusalad üksikelamute ((kood 11101) ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2005. määrus nr. 10) ja abihoonete (kood 12744, kuur, garaaž või saun, paadikuur) ehitamiseks. Põhihoone ja abihoonete jaoks on näidatud hoonestusalad (vt. Planeeringu põhijoonis). Väikeelamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ühe elamu ehitamine. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamise keelatud. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Detailplaneeringuga on määratud abihoonete kohustuslik ehitusjoon 28,5 meetri kaugusele maanteepoolsest piirist ja elamu järvepoolse seina kohustuslik ehitusjoon 70 meetrit maanteepoolsest piirist (vt. Planeeringu põhijoonis). Elamu põhimahu katuseharja joon peab paiknema ehitusjoonega paralleelselt ja abihoonete peab paiknema elamuga risti ning abihoonete põhimahu katuseharja joon peab samuti olema elamuga risti. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema hoone põhimahust vähemalt üks domineeriv sein. Varikatused, trepid ja muud väiksemad hoonemahud võivad ulatuda väiksemas matus üle kohustusliku ehitusjoone. Planeeringu põhijoonisel on toodud põhihoonete soovituslikud asukohad hoonestusalas. Olemasolevad abihooned säilivad.

Kruntide ehitusõigusega (vt. tabel Planeeringu põhijoonisel) on määratud: krundi planeeritud pindala; planeeritud sihtotstarve; hoonete suurim lubatud arv krundil; hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; elamu lubatud korruselisus ja abihoonete lubatud korruselisus; elamu lubatud kõrgus maapinnast ja abihoonete lubatud kõrgus maapinnast; lubatud katusekalde vahemik elamul ja abihoonel.

3.3. 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. Planeeringus on hoonestusalade paigutamisel arvestatud nõudega, et naaberkinnistute hooned ei paikneks üksteisele lähemal kui 8 m (VV määrus nr 315 27. 10.2004).

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurinõuded on toodud tabelis 1 (kehtivad elamu-ja abihoone puhul).

Tabel 1. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	elamul 2, abihoonel 1
Katusekalde vahemik	Elamul ja abihoonetel põhimahul 10 ^o -20 ^o ja lisamahtudel 5 ^o -10 ^o
Harjajoone suund	Elamu põhimahu katuseharja joon peab paiknema maanteega paralleelselt ja abihoone põhimahu katuseharja joon peab olema elamuga risti
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puit-, kivimaterjale ja krohvi keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastik- ja plekkvooder ning viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon); samuti palkelamu ehitamine. Olemasolevad palkidest abihooned säiluvad
Lubatud katusetüübid / katusekatte materjalid	põhimahul kaldkatust, lisamahtudel võib kasutada ka lamekatust katuseplekk (keelatud kasutada kiviimitatsiooniga profiilplekki) ja –kivid ja -plaadid, rullmaterjal lamedal katusel
Kohustuslik ehitusjoon	Vt Planeeringu põhijoonis
+/- 0,00	Vt. Planeeringu põhijoonis
Hoone sokli kõrgus	20-50 cm planeeritud maapinnast

Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema moderne ja olemasolevat keskkonda väärtustav. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terasse, katuse terasse ja/või varimüüre. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Põhihoone, abihoone ja piirded peavad omavahel harmoneeruma.

3.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala piirneb Mullavere-Saadjärve maanteega, mis on VI klassi maantee. Vastavalt liiklusloenduse tulemustele oli 2003.a. liiklussagedus Mullavere-Saadjärve maanteel 270 autot ööpäevas ja 2006.a. vastav näitaja oli 330 autot ööpäevas – millest võib järeldada, et liiklussagedusest tingitud müra ei ole suur.

Planeeritavatele kruntidele on juurdepääs kavandatud Mullavere-Saadjärve maanteelt. Kavandatud juurdepääsuteele on moodustatud eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Teealade planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 ja projekteerimise tasemest hea. Kruntidele on juurdepääs kavandatud 9,0 meetri laiuse transpordimaa abil, millest sõidutee on 4,4 meetri laiune. Kuna antud teel ei ole intensiivset liiklust planeeritud ja teed hakkavad kasutama planeeritud kahe väikeelamumaa kinnistu elanikud ja külalised, siis jalakäijatele eraldi kõnniteed planeeritud ei ole ning jalakäijad, jalgratturid ja autod liiguvad ühes tsoonis.

Esialgseks sõidu- ja kõnnitee katteks on killustik. Hiljem, kui elamud on välja ehitatud, on soovitatav sõidu- ja kõnnitee katta sillutiskividega. Planeeringuga on antud tee planeeritud kõrgusarvud.

Krunt positsiooninumbriga 3 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundiks ja on kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel. Tee kaitsevööndiks on detailplaneeringuga määratud 2 meetrit, tee maa-ala piirist (punastest joontest). Detailplaneeringu Tehnovõrkude planeeringul (vt joonis 6) on antud tee maa-ala ristprofiil.

Planeeringuga on määratud igal väikeelamumaa krundil krundi külg kust toimub juurdepääs tee maa-alalt, kruntide teistest külgedest on väljasõitude rajamine

keelatud. Parkimise krundisisene lahendus on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel (vt. joonis 4). Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismõõtmekriteeriumidele: eramule 2...3 parklakohta.

3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritava ala olemasolev kõrghaljastus piirdub Saadjärve-äärsete lehtpuude ja -põõsastega. Olemasolev haljastus säilitatakse maksimaalselt.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Väikeelamumaakruntidele kohustuslikku kõrghaljastust ja haljastuse rajamise keelualasid määratud ei ole. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt. Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Taimed peavad sobima kokku omavahel, sobituma hoonete ja piirete arhitektuursete lahendustega.
- heitlehiseid ja igihaljaid puid ja põõsaid tuleb istutada suhtearvuga vähemalt 6/1;
- peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 60% krundi üldpindalast;
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Vaadete avamiseks Saadjärvele on lubatud Saadjärve ääres paiknevat põõsastikku harvendada.
-

Tabel 2. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

Piirete tüübid/materjal	hõre puitaed või võrkaed hekkidega kombineeritult Lubamatud on plank-, metall-, betoon- või plekkpiirded.
Lubatud kõrgus	maksimaalse kõrgusega kuni 1,5 m.

Puitpiirete võimalikud lahendusvariandid on antud skeemidena. (vt lk. 29-30 Piirete võimalikud lahendusvariandid)

3.7. Tehnovõrgud

3.7.1. Üldosa

Planeeritud tehnovõrgud on ette nähtud rajada planeeritud tee-maaalale. Tehnovõrkude rööpvahekauguste planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 toodud nõuetega. Tehnovõrkude planeeringul (vt joonis 6) on esitatud olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud. Hoonete kommunikatsioonidega varustus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates ehitusprojektides. Tehnovõrkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

Väikeelamukruntidele on keelatud rajada lokaalseid puur- või salvkaeve.

3.7.2. Veevarustus, kanalisatsioon, tuletõrje veevarustus ja sadeveekanaliseerimine

Detailplaneeringu tehnovõrkude planeeringul (vt joonis 6) on näidatud olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud.

Veevarustus on tagatud olemasoleva veetrassi abil, mis on ühendatud Saadjärves külas asuva "KAEVU" puurkaevuga (sügavus 45 m, puurimisaasta 1975). Planeeritav veetarbimine ööpäevas iga krundi kohta on max 0,5 m³, kokku 1 m³/d.

Reovesi puhastatakse omal krundil omapuhasti ehk filtreerimissüsteemi abil. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 171 §6 on omapuhasti kuja 10 meetrit (v.a. septikul), septiku kuja on vähemalt 5 meetrit. Planeeritav reoveehulk iga planeeritavasse alasse jääva krundi kohta on max 0,5 m³/d ja kokku 1 m³/d. Heitvee juhtimisel suublasse (Saadjärv) on nõutav vee erikasutusluba (veeseadus § 8 lg 2 p4).

Tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi saadakse Saadjärvest, tuletõrje veevõtukoht on näidatud tehnovõrkude planeeringul (joonis 6). Tuletõrje veevõtukohani peab olema tagatud sõidukite juurdepääs igal ajal.

Väikeelamukruntidele on keelatud rajada lokaalseid puur- või salvkaeve. Sadevee äravooluks on maantee kõrvale ja krundi kagupiirile ette nähtud kraav, mis suubub Saadjärve.

Detailplaneeringuga on antud väikeelamukruntide hoone $\pm 0,00$, vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse omal krundil ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega tee maa-alale. Iga väikeelamukrundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojektis.

3.7.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritava ala objektide elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva "Hiire" alajaama baasil 0,4 kV olemasoleva kaabelliiniga. Planeeringualal asub liitumiskilp, mis on arvestusega üks mõõtekilp kahe kinnistu peale.

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 $E_h = 51x$).

3.7.4. Sidevarustus

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

3.7.5. Soojavarustus

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

Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnorajatis	Olemasoleva trassi ligikaudne pikkus, (m)	Rajatava trassi ligikaudne pikkus, (m)
Veetorustik	-	ca 67
Kanalisatsioonitorustik	-	ca 23
Madalpinge elektrikaabel	ca 71	-
Planeeritav sadeveekraav	-	ca 212

3.8. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Planeeritav ala paikneb Vooremaa maastikukaitsealal ja Natura 2000 linnuala koosseisu. Maa-ala asub maavanema 22. juuni 2006 korraldusega nr 683 kehtestatud Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga "Asutsut ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratletud maakondliku, võimaliku riikliku tähtsusega väärtusiku maastiku ala R3 (Lõuna-Vooremaa).

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 krundil.

3.9. Servituutide ja naabusõiguste vajadus

Planeeritavale alale on vajadus seada servituudid ja kitsendused. Servituutide seadmise vajadused on ära toodu planeeringu joonisel 5 . (vt. Planeeritud maakasutus ja kitsendused).

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuseriskide vähendamiseks tuleb tagada teeala korralik valgustatus. Lisaks on sotsiaalse kontrolli loomiseks soovitatav avada kruntidele vaade nii naaberkruntidelt kui ka teelalt, samuti piirata valdusele sissepääsu ja luua hoonete selgelt eristatav juurdepääs. Soovitatav on autode parkimine hoonete vahetus läheduses või

hoonesiseselt ja võimalusel valgustada kinnistusesed juurdepääsuteed ja parkimisalad. Samuti on soovitatav kasutada hoonete ja ehitiste juures atraktiivseid materjale ja värve ning krundil kasutada atraktiivset maastikukujundust.

Kurjategijate tungimist hoonetesse vastupidavad ja kvaliteetsest materjalist ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid ja lukustatud siseruumid.

3.11. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeritud elamukruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesese haljastuse, juurdepääsutee, krundisisesese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Planeeritava tee rajamine, krundipiiride moodustamine ja katastriüksuste nimetamine toimub vastavate maakorralduslike õigusaktide alusel krundiomaniku ja kohaliku omavalituse vahelisel kokkuleppel.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismormidele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

3.12. Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneeringujärgse tee ja tehnovõrgud ehitab välja planeeritava ala arendaja. Hoonete ehitamiseks ei väljastata Tartu Vallavalituses poolt enne ehitusluba, kui on välja ehitatud detailplaneeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja –rajatised.

3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.

5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

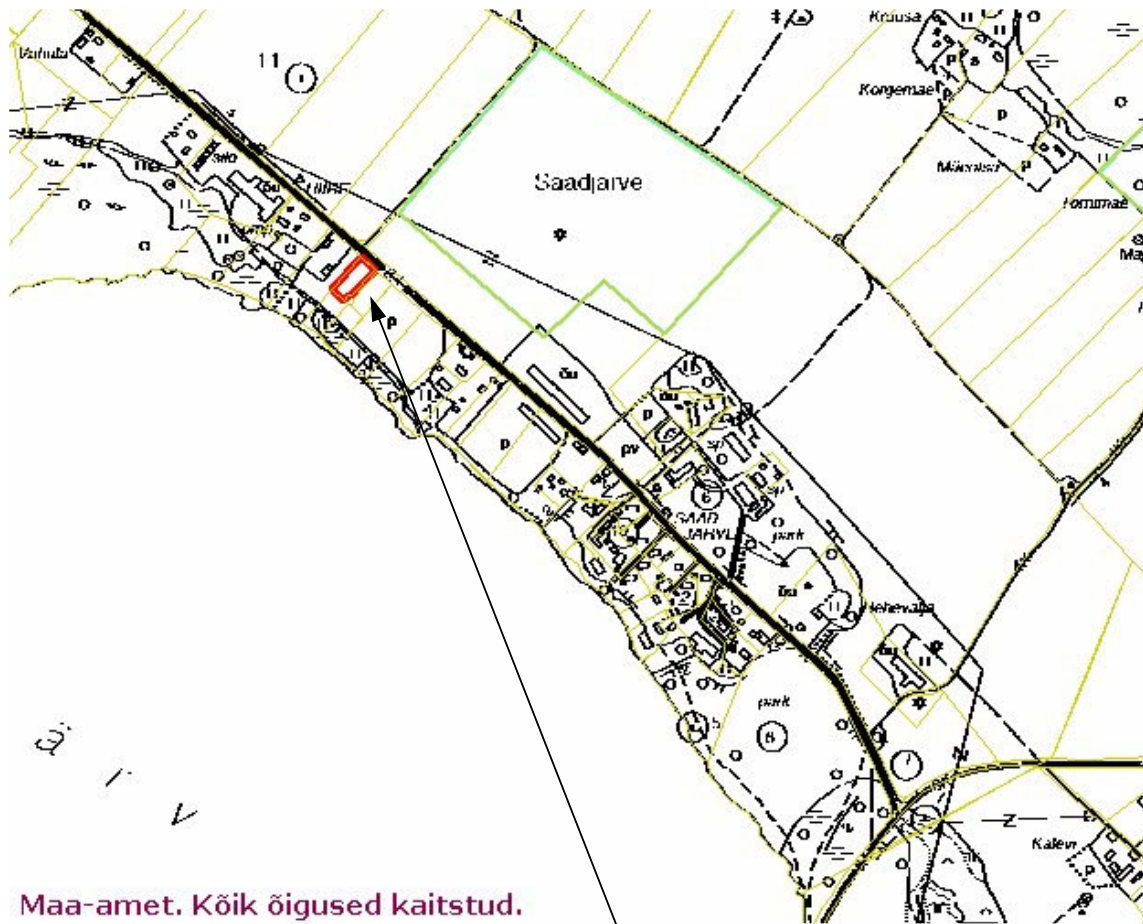
Planeeringul asuvad kooskõlastused:

kuupäev	kooskõlastav asutus	lk
02.01.2007	Tartumaa Keskkonnateenistus (juhataja Jalmar Mandel)	66
29.01.2007	Tartu Maaparandusbüroo (juhataja asetäitja Enn Banner)	19
19.02.2007	Tartu Teedevalitsus (juhataja asetäitja Jüri Tomson)	19
02.03.2007	Maa-amet (Peadirektori esimene asetäitja peadirektori ülesannetes Raivo Vallner)	67
12.03.2007	Lõuna-Eesti Päästekeskus (juhtivinspektor Peeter Kaitsa)	19
22.03.2007	RMK Vara Metskond (metsaülem Küllike Kuusik)	19
03.04.2007	Maakivi kinnistu (omanik Ülo Hage)	19
16.04.2007	Õöbiku kinnistu (omanik Leivi Helbre)	19

JOONISED

1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



Maa-amet. Kõik õigused kaitstud.

PLANEERITAV ALA

2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

3. Olemasolev olukord

4. Planeeringu põhijoonis

5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused

6. Tehnovõrkude planeering

7. Illustratiivne joonis

8. Piirete võimalikud lahendusvariandid





Pildid pärinevad www.aiapartner.ee, www.parkwood.ee ja www.aiaekspert.ee kodulehekülgedelt.

LISAD