

**Maastikuarhitektuuribüroo  
TERAV KERA OÜ**

F.Tugalse 19, Tartu  
tel. 555 481 55  
reg. nr. 11319822  
e-post: teravkera@gmail.com  
a/a: 221034629731

---

**Töö nr: DP-18-2007**

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, ÄKSI KÜLA

# TUULEPESA MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik	Helle Siim
Projektijuht	Jane Asper
Planeerija	Kaire Kaldmaa

Tartu 2007

---

**SISUKORD**

SELETUSKIRI .....	5
1. Detailplaneeringu koostamise alused .....	5
2. Detailplaneeringu koostaja .....	5
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg .....	5
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	5
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....	6
5.1. Planeeringu ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	6
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs .....	7
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	8
5.4. Kruntide ehitusõigus .....	8
5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine .....	9
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	9
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	10
5.8. Ehitistevahelised kujad .....	11
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	11
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....	13
5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks .....	14
5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine .....	14
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	14
5.14. Servituutide vajaduse määramine .....	15
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine .....	15
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine .....	15
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	16
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	16
5.19. Majanduslikud võimalused palneeringu elluviimiseks .....	16
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ .....	17
7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	18

JOONISED .....	19
1. Situatsiooniskeem .....	20
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	21
2. Olemasolev olukord.....	22
3. Planeeringu põhikaart koos kitsendustega.....	23
4. Tehnovõrkude planeering.....	24
5. Illustratiivne joonis .....	25
LISAD:	26
1. Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta	27
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	28
3. OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 117734	35
4. Väljavõte ajalehest Postimees 18.juuni 2007	37
5. AS Emajõe Veevõrk ühendamistingimused vee- ja kanalisatsioonitorustiku projekteerimiseks	38
6. Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus	40
7. Kutse arutelule Helin Veetõusmele	41
8. Kutse arutelule Aili ja Nikolai Persidskile	42
9. Kutse arutelule Reelika Viltile	43
10. Kutse arutelule Kalmer Pihole	44
11. Kutse arutelule Katrin Pihorile	45
12. Kutse arutelule Triin Harjannele	46
13. Väljavõte ajalehest Postimees 15.november.2007	47
14. Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll	48
15. Detailplaneeringu avaliku arutelu osavõtjate nimekiri	49
16. Detailplaneeringu kooskõlastamiste määramine	50
17. Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	51
18. Informatsioon detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	52
19. Väljavõte ajalehest Postimees 26.mai.2008	53
20. Tartu Maavalituse järelvalve teostamine detailplaneeringu koostamise üle	54
21. Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta	55
22. Väljavõte ajalehest Postimees	56

## SELETUSKIRI

---

## SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Helle Siim. Algatamise taotlus nr DP 32 laekus 22.05.2007.a.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ, projektijuht Jane Asper.

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada maaüksus kaheks krundiks ja määrata uuele hoonestamata krundile ehitusõigus elamu ja abihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks anda lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteele ja tehnovõrkude varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 0,3 ha, planeeritava maaüksuse asukoht on näidatud joonisel nr 1.

**Tuulepessa maaüksus** (katastritunnus 79402:001:0069, Tartu maakond, Tartu vald, Äksi küla)-omanik Helle Siim, olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 100% väikeelamumaa, krundi pindala 2239 m<sup>2</sup>. Lisaks jääb planeeringualasse osa juurdepääsuteest.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

### 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni arengukava 2005-2017;
- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Tartu valla üldplaneering (kehtestamata, vastu võetud 21.11.2007)
- Kehtivad detailplaneeringud planeeringu alal puuduvad.

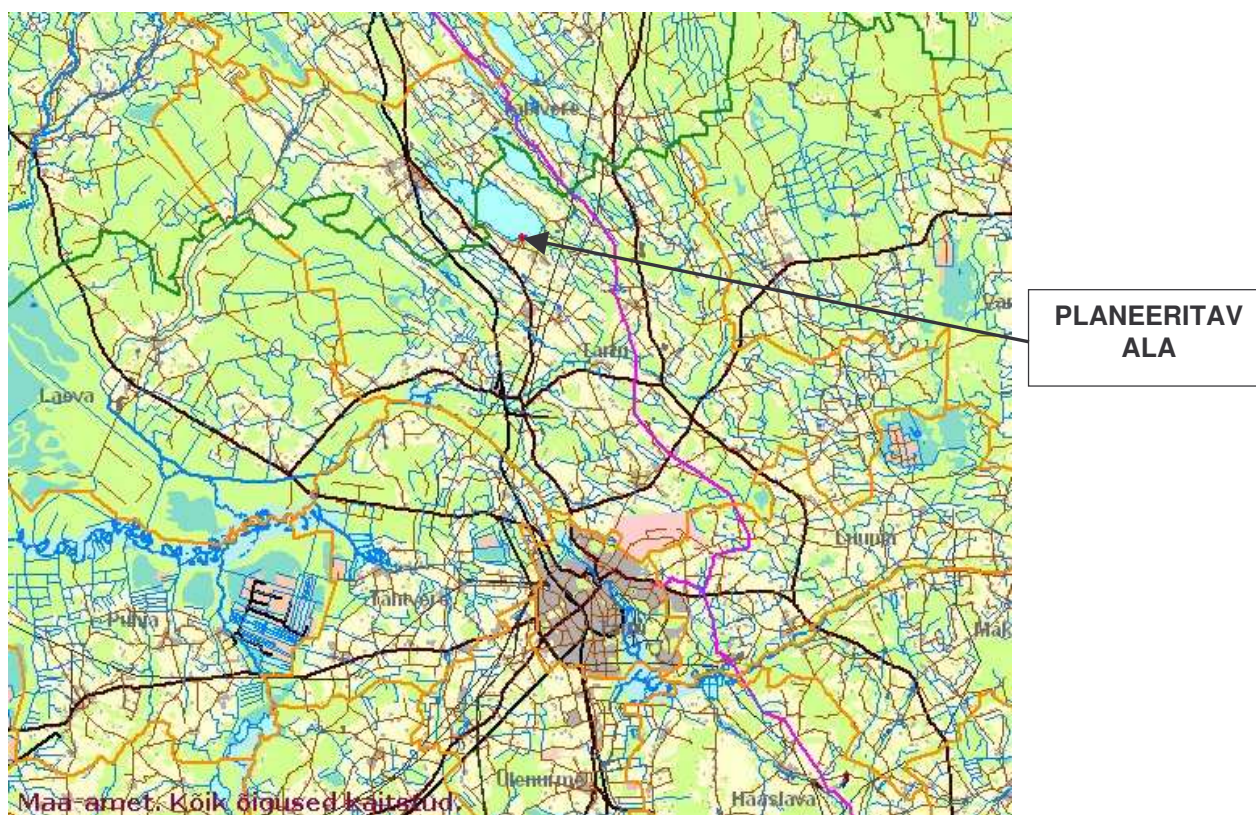
## 5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Tuulepesa maaüksuse geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 30.04.2007 a. OÜ Brom Maamõõtmise poolt (litsentsi nr EG-10009077-0001), töö nr. G-427. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis. Kõrgused Balti süsteemis.

### 5.1. Planeeringu ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Äksi külas ca 14 km kaugusel Tartu linna piirist.

Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu vallas Äksi külas.



Peamine ühendustee Tartu linnaga on Tartu-Jõgeva-Aravete põhimaantee nr 39 kaudu (maantee jääb planeeringualast ca 1,2 km). Tartu jääb planeeritavast alast ca 14 kilomeetri kaugusele. Lähim kauplus, kool, lasteaed ja raamatukogu jäävad Lähte alevikku, planeeritavast alast ca 3 km kaugusele. Samuti asuvad kauplus, kool, lasteaed ja raamatukogu ka Tabivere alevikus, mis jääb planeeritavast alast ca 6 km kaugusele. Lähim bussipeatus (Rüütlimäe) asub planeeringualast kagus ja käsitletavast alast ca 1,2 km kaugusel.

Planeeringualale on kavandatud juurdepääs olemasolevalt teelt, mis ümbritseb planeeritavat ala edela ja loode küljest.

Planeeringuala piirinaabriks lõunas ja kagus on Olevi maaüksus, idas ja kirdes Somba maaüksus. Edelast, läänest ja loodest piirneb Tuulepesa maaüksus jätkuvalt riigi omandis oleva maa-alaga ning põhjast Sepa maaüksusega.

Planeeritavast alast idasse ja kirdesse jäävad metsaalad. Planeeringuala lähiümbrusesse jäävad 1-2 korruselised ühepereelamud, millel on valdavalt eterniidist viilkatus ja mille välisviimistluses on kasutatud puitu, silikaatkivi või krohvi. Planeeringualast lõunasuunas jäävad 3-kordsed viilkatusega korruselamud, mille välisviimistluses on kasutatud krohvi. Tuulepesa kinnistu põhjatipust ca 65 meetrit põhjasuunas jääb Saadjärv. Planeeringuala jääb Saadjärve kalda piiranguvööndi (100 m). Detailplaneeringuala jääb Vooremaa maastikukaitsealale.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette Tuulepesa maaüksuse jagamine kaheks väikeelamumaa sihtotstarbega krundiks. Planeeringulahendus näeb ette detailplaneeringualale, lisaks olemasolevale elamule, uue elamu ehitamist. Hoonete planeerimisel on arvestatud ümbruskonda planeeritud ja rajatud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

## 5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 0,3 ha.

**Tabel 1. Andmed planeeringualal asuva kinnistu kohta**

<b>Adress</b>	Tartu vald, Äksi küla, Tuulepesa.
<b>Katastriüksuse tunnus</b>	79402:001:0069
<b>Planeeringueelne pindala</b>	2239 m <sup>2</sup>
<b>Planeeringueelne sihtotstarve</b>	Väikeelamumaa 100%

Detailplaneeringualasse jääva kinnistu maakasutuse senine sihtotstarve on väikeelamumaa. Kinnistul on elumaja, kaks abihoonet, aiamaa ning kõrghaljastus.

Üle Tuulepesa maaüksuse kulgeb kaks madalpinge elektriõhuliini. Üks nendest kulgeb loode-kagusuunaliselt üle planeeringu ala idakülje ja teine kulgeb planeeringu ala põhjaosast elumajani ja sealt edasi abihooneni. Madalpinge elektriõhuliinide kaitsevöönd kummalegi poole liini telge on 2 meetrit. Täiendavad kokkuleppeid maakasutuse kitsenduste kohta pole. Elumajani kulgeb kaks veetorstikku, üks krundist loodest, teine põhjast. Krundi põhjaosas asub kanalisatsioonitorustik, mis lõpeb reoveekogumismahutiga.

Maapinna kõige madalam koht on planeeringuala kirde osas, maapinna absoluutkõrguste vahemik on 1,92 meetrit.

Planeeringuala piirinaabriks lõunas ja kagus on Olevi maaüksus, idas ja kirdes Somba maaüksus. Edelas, läänes ja loodes piirneb planeeringuala katastritunnuseta maa-alaga ning



põhjast Sepa maaüksusega. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud tabelis 2 (vt lk. 8)

**Tabel 2. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta**

Jrk. Nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
1.	Tartu vald, Äksi küla <b>Olevi</b>	79402:001:0070	Väikeelamumaa 100 %	2984 m <sup>2</sup>
2.	Tartu vald, Äksi küla <b>Sepa</b>	79402:001:0308	Väikeelamumaa 100 %	3396 m <sup>2</sup>
3.	Tartu vald, Äsiküla <b>Somba</b>	79402:001:0602	Maatulundusmaa 100%	2,4 ha

### 5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse planeeritaval alal 2 krunti. Andmed olemasoleva krundi kohta on ära toodud tabelis 1 (vt. lk. 7). Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 3.

**Tabel 3. Maakasutuse koontabel**

Krundi pos nr	Krundi planeeritud pindala (m <sup>2</sup> )	Krundi kasutamise sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust	Osa senine sihtotstarve	Krundi aadressi ettepanek
Pos 1	1453	100% EE	Tuulepesa kü	Väikeelamumaa	
Pos 2	786	100% EE	Tuulepsea kü	Väikeelamumaa	

Märkused:

Planeeritud katastriüksuse kasutamise sihtotstarbed:

1. EE- väikeelamumaa 0010 (Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrusest nr. 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine", muudetud Vabariigi Valitsuse 29. aprill 1996. a. määrusega nr. 120.)

### 5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 4) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud korruselisus ja suurim lubatud kõrgus maapinnast;



Tabel 4. Kruntide ehitusõigused

Krundi pos nr	Krundi planeeritud pindala (m <sup>2</sup> )	Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim lubatud korruselisus ja suurim lubatud kõrgus maapinnast /hoonete vähim lubatud kõrgus maapinnast
Pos 1	1453	100% EE	Kuni 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)	300	1-2 korrust/ Elamu 8,5 m ja abihoone 6,5 m
Pos 2	786	100% EE	Kuni 2 (1 põhihoone + 1 abihoone)	250	Elamul 1-2 korrust/8,5 m Abihoone 1 korrus/5,0 m

Märkused:

- 1) EE- väikeelamumaa 0010. Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2005. määrus nr. 10.
- 2) Krundil pos. 1 säilib olemasolev olukord, ehitusõiguse tabelis antud tingimused kehtivad juhul kui soovitakse hoone(d) lammutada ja ehitada uued või olemasolevaid hooneid laiendada/ ümberehitada.

### 5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Kruntide hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist. Lisaks on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega ja võimaliku liikluskorraldusega. Põhihoone ja abihoone jaoks on näidatud hoonestusalad. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Krundile positsiooninumbriga 1 võib elektriõhuliini kaitsevööndiga kattuvale hoonestusalale ehitada kui seal paiknev elektriõhuliin likvideeritakse. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Kruntidele on lubatud ühe üksikelamu ehitamine. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Planeeringu põhijoonisel on toodud põhihoone soovituslik asukoht hoonestusalas.

### 5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala jääb Tartust kõige otsemat teed liikudes 14 km kaugusele. Peamine ühendustee Tartu linnaga on Tartu-Jõgeva-Aravete põhimaantee nr 39 kaudu.

Kruntidele on juurdepääs kavandatud olemasolevalt kruusakattega teelt (katastritunnuseta maa-ala), millega planeeritav ala piirneb. Detailplaneeringus on näidatud juurdepääsude asukohad tee maa-alalt.

Kuna olemasoleval teel intensiivset liiklust ei ole ja teed kasutavad olemasolevate elamute elanikud, siis jalakäijatele/jalgratturitele eraldi kõnniteed ette nähtud ei ole. Jalakäijad ja jalgratturid liiguvad tee servas. Olemasolev sõidutee on kahesuunaline. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek olemasolevale tee-alale tee kaitsevööndit mitte määrata.

Parkimine lahendatakse krundisiselt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismäärustele.

Tabel 5. Parkimisarvutus

Pos nr	Ehituse otstarve/liik	Ehitise asukoht	Parkimisnorm	Normijärgne arvutus	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	pereelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2-3	2-3
Pos 2	pereelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2-3	2-3

### 5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad olemasolevad viljapuud.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Olemasolev haljastus säilitatakse maksimaalselt. Krundiomanikel on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt.

Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud.
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Taimed peavad sobima kokku omavahel ja peavad olema antud piirkonnale iseloomulikud.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
- Kruntide haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puud ja põõsaid;
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma kruntidel vähemalt 50% üldpindalast.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

Piirete lubatud kõrgus on 1,2 kuni 1,5 m. Piire tuleb rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril. Piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt ehitusprojektis esitatud lahendusele.

Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega.

Soovituslik on naaberkruntidevahelised piirete lahenduse kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega.

**Tabel 6. Planeeringuga määratud nõuded piiretele**

<b>Piirete tüübid ja materjal</b>	hõre puitaed, hõre puitaed kivipostidega, võrkaed või võrkaed hekiga kombineeritult; lubamatud on plank-, betoon- või plekkiirded
<b>Piirete lubatud kõrgus</b>	1,2 kuni 1,5 meetrit

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundisisesed parklad ja teed rajada vettlabilaskvatest materjalidest, näiteks sõelmed, tänavakivid. Iga väikeelamukrundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojektis. Kõikidel kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamistvett ei juhitaks naaberkruntidele.

### **5.8. Ehitistevahelised kujud**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud pereelamu TP3 (tuld kartev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

### **5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

#### **Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeringualal olemasoleva elamu veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil. Kanalisatsioon on lahendatud kogumismahutiga, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Üle Tuulepesa maaüksuse kulgeb kaks madalpinge elektriõhuliini. Üks nendest kulgeb loode-kagusuunaliselt üle planeeringu ala idakülje ja teine kulgeb planeeringu ala põhjaosast elumajani ja sealt edasi abihooneni.

#### **Planeeritud lahendused**

Krundil positsiooninumbri 1 olemasolevad tehnovõrgud säilitatakse. Planeeringulahenduses on esitatud olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud. Planeeritud kruntidele on keelatud rajada lokaalseid puur- või salvkaeve.

#### **VEEVARUSTUS**

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud planeeringualal juba olemasoleva veetorustiku abil. Krundi positsiooninumbri 2 planeeritud veevarustus ühendatakse olemasoleva veetorustikuga. Olemasolevast veetorustikust rajada hooneni ühendustorustik

dv 32 mm. Planeeringuala elamumaa krundi ühendustorustikule projekteerida kinnistu piirist vähemalt 30 cm väljapoole maakraan. Veetorstiku materjalina kasutada PN 10 surveklassiga PE veetoru. Hoonesse rajada AS Emajõe Veevärk nõuetele vastav veemöödusõlm. Veemöödusõlmes võib kasutada metallkere ja kuiva mõõtekambriga mitmejaolist tiivikmehhanismiga veearvestit.

**Tabel 7. Arvestuslik veetarbimine**

Hoone liik	Arvestus	Kokku veetarbimine hoones
Pereelamu	150 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 3 inimest	2 pereelamutx150 liitritx 3 inimest peres = 900 liitrit/d

Planeeritav arvutuslik veetarbimine kogu detailplaneeringualale kokku on maksimaalselt 0,9 m<sup>3</sup>/d.

### KANALISATSIOON

Pereelamu kruntidel kogutakse reovesi kogumismahutitesse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Seni kuni ehitatakse välja kogu Äksi küla ühine reoveekanaliseerimine ja reoveepuhasti - on kogumismahutitega reoveelahendus kavandatud ajutisena. Peale uue reoveesüsteemi ehitamist likvideeritakse kogumismahutid või ehitatakse ümber krundisesteks kanalisatsioonikaevudeks, mis ühendatakse ühiskanalisatsioonitorustikuga. Kruntidel on kohustus liituda ühiskanalisatsiooniga. Detailplaneeringus on näidatud perspektiivse kanalisatsioonitorustiku võimalik asukoht.

Planeeritav reoveehulk on igal krundil maksimaalselt 0,45 m<sup>3</sup>/d ja kogu alal kokku on ca 0,9 m<sup>3</sup>/d.

### SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse omal krundil ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega avalikult kasutatavale tee maa-alale.

### TULETÖRJEVEE VEEVÖTUKOHTADE PAIKNEMINE

Äksi aleviku olemasolev tuletõrje veevõtukoht asub ca 1 km kaugusel Äksi purjespordikeskuse juures.

### SOOJARVUSTUS

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

### ELEKTRIVARUSTUS

Kinnistul asuv olemasolev madalpinge elektriõhuliin säilib. Krundi positsiooninumbri 2 elektrivarustus lahendatakse olemasoleva madalpinge elektriõhuliini kaudu. Uus elektriliitumiskilp kinnitatakse krundist positsiooninumbri 2 loodes asuva elektriposti külge. Krundile positsiooninumbri 1 võib elektriõhuliini kaitsevööndiga kattuvale hoonestusalale ehitada kui seal paiknev elektriõhuliin likvideeritakse.

### TÄNAVAVALGUSTUS

Tänavavalgustite rajamist detailplaneeringus ette ei nähta.

### SIDEVARUSTUS

Sidevarustus saadakse planeeritava sidekaabli ühendamisel olemasoleva sidekaabliga, mis kulgeb planeeringuala lääneservast.

Tehnovõrkude asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringul ning tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht, mis jääb planeeritavasse alasse on toodud tabelis 8 (lk 13).

**Tabel 8. Tehnovõrkude koondtabel**

Tehnovõrk	Olemasolevad tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)	Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)
Veetorustik	27	25
Isevoolne kanalisatsioonitorustik	11	3
Perspektiivne kanalisatsioonitorustik	-	21
Madalpinge elektriõhuliin	70	-
Madalpinge elektrikaabel	-	4
Sidekaabel	44	40
Elektriliitumiskilp	1	1

### ***5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs***

Detailplaneeringuala jääb Vooremaa maastikukaitsealale. 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.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. 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 komposteris. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile igal kinnistul eraldi ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil.

Ehitatavatele hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav veetorustik ja kanalisatsiooniehitised.

### ***5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitse- ja kasutustingimuste täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks***

Vajadus puudub.

### ***5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine***

Vajadus puudub.

### ***5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele***

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 9.

Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Põhihoone ja abihoone peavad omavahel harmoneeruma. Garaažide arv elamu mahus on vaba - katusealused või suletud seintega. Krundil pos. 1 säilib olemasolev olukord, ehitusõiguse tabelis antud tingimused kehtivad juhul kui soovitakse hoone(d) lammutada ja ehitada uus(ed) või olemasolevaid hooneid laiendada/ümberehitada.

**Tabel 9. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b>Lubatud korruselisus</b>	Krundil pos nr. 1 1-2 korrust (sh teine korrus katusealune); Krundil pos nr. 2 elamul 1-2 korrust ja abihoonel 1 korrus
<b>Katusekalde vahemik</b>	Põhimahul 30°-45°, lisamahtudel võib kasutada ka lamekatust.

<b>Lubatud korruselisus</b>	Krundil pos nr. 1 1-2 korrust (sh teine korrus katusealune); Krundil pos nr. 2 elamul 1-2 korrust ja abihoonel 1 korrus
<b>Harjajoone suund</b>	Põhihoone põhimahu katusehari peab olema paralleelselt või risti olemasoleva kohaliku tee kulgemissuunaga.
<b>Lubatud katusetüübid</b>	Viil- või kelpkatus
<b>Lubatud katuse katte materjalid</b>	Katusekivi, bituumen-sindel või plekk. Katusematerjali lubatud värvitoonid on punast, pruuni, halli, või musta tooni.
<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</b>	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puit-kivimaterjale ja krohvi. Lubamatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Hoone fassaadis peavad domineerima heledad ja pastelsed toonid, juhul kui hoone välisfassaadis kasutatakse kahte eri välisviimistlusmaterjali võib neist üks olla ka tumedat värvi ja teine heledat tooni. Lubamatud on „ultra” - värvitoonid
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	Ei määrata
<b>Hoone ±0,00</b>	Planeeritud maapinnast võib hoone sokkel olla planeeritud 40-60 cm kõrgemale

#### 5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadused on ära toodu tabelis 10. Elektriõhuliini servituudiala määramisel on liini kaitsevööndi ulatus võrdsustatud servituudiala ulatusega.

Tabel 10. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik
Pos 1	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Elektriliini valdaja
Pos 2	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Elektriliini valdaja

#### 5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

#### 5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;



- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistuseseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale;

### ***5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad***

#### ***kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus***

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis.

Kitsendusi kirjeldavad punktid on lahti kirjutatud seletuskirja vastava teemaga seotud peatükkide all.

### ***5.18. 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.

### ***5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks***

Detailplaneeringujärgsed tehnovõrgud ehitavad välja planeeritava ala arendajad. Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel. Planeeritud elamukruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesese haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

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



## 7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

24.03.2008 AS Emajõe Veevärk (Katrin Derman arendusjuht)	lk 17
31.03.2008 OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond (Alo Ressaar võrguarengu projektijuht)	lk 17
09.04.2008 Tartumaa Keskkonnateenistus (Jalmar Mandel-juhataja)	lk 40
14.04.2008 Lõuna-Eesti Päästikeskus (Margo Lempu –juhataja)	lk 17

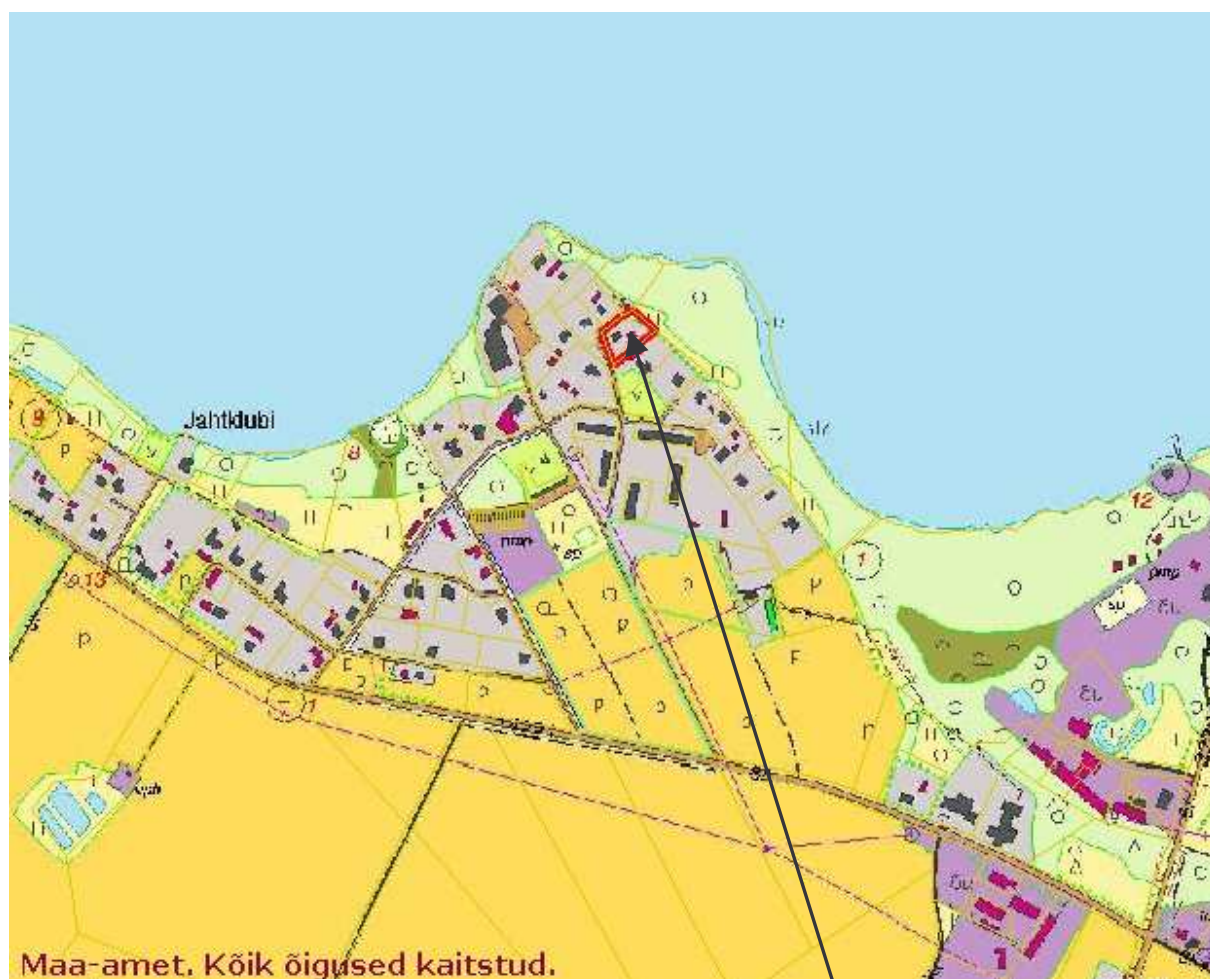
## JOONISED

---

# JOONIS 1

## 1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



PLANEERITAV ALA

## **2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

(eraldi lehel)

## **2. Olemasolev olukord**

(eraldi lehel)



### **3. Planeeringu põhikaart koos kitsendustega** (eraldi lehel)

## **4. Tehnovõrkude planeering**

(eraldi lehel)

## **5. Illustratiivne joonis**

(eraldi lehel)

## LISAD

---