

Maastikuarhitektuuribüroo

TERAV KERA OÜ

F.Tugalse 19, Tartu 51014

tel. 555 481 55

reg. nr. 11319822

e-post: teravkera@gmail.com

a/a: 221034629731

Töö nr: DP-23-2008

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, ÄKSI KÜLA

LUUAKUURI MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Tarmo Aruoja

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2008

SISUKORD

SELETUSKIRI	5
1. Ülesande koostamise alus.....	5
2. Detailplaneeringu koostaja	5
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg.....	5
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	6
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	6
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	7
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	9
5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	10
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
5.8. Ehitistevahelised kujad.....	13
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	13
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	15
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.....	16
5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	16
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele	16
5.14. Servituutide vajaduse määramine	17
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	17
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	17
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	18
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	18
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	18
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	19
7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	20

JONISED.....	21
1. Situatsiooniskeem	22
2. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed.....	23
3. Olemasolev olukord.....	24
4. Planeeringu põhijoonis	25
5. Tehnovõrkude planeering.....	26
6. Illustratiivne joonis.....	27
LISAD:	28
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	29
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	31
3. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku taotlus	38
4. Väljavõte Tartu maakohu kinnistusosakonnast	41
5. Info detailplaneeringu algatamise kohta Tarmo Aruoja	42
6. Detailplaneeringu algatamisest teavitamine Tartu Maavalitsust	43
7. 08.04.2008 Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise teade	44
8. Tartu Vallavalitsuse avaldus ajalehele	45
9. Väljavõte ajalehest Postimees (algatamine) Postimees 10.04.2008	46
10. OÜ Jaotusvõrgu tehnilised tingimused detailplaneeringuks	47
11. AS Emajõe Veevärk ühendamistingimused	49
12. Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus	52
13. Tartu Maavalitsuse kooskõlastuste määramine 01.07.2008	53
14. Tartu Maavalitsuse kooskõlastuste määramine 03.07.2008	54
15. Maa-ameti kooskõlastus	55
16. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	57
17. Tartu Vallavalitsuse avaldus ajalehele Postimees	58
18. Väljavõte ajalehest Postimees 11.08.2008	59
19. Detailplaneeringu avaliku arutelu osavõtjate nimekiri	60
20. Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll	61
21. Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta	62
22. Detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine Tartu Maavalitsust	63
23. Tartu Vallavalitsuse avaldus ajalehele Postimees	64
24. Detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine Endel Mahlapuud	65
25. Väljavõte ajalehest Postimees 20.10.2008	66

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Luuakuuri kinnistu omanik Tarmo Aruoja. Algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 25.03.2008.a. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 2. 04. 2008.a. korraldus nr 137 Äksi külas asuva Luuakuuri maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ, maastikuarhitekt-planeerija Jane Asper.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on jagada maaüksus kuni neljaks väikeelamumaa sihtotstarbega krundiks, määrata uutele kruntidele ehitusõigused üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks ning anda lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 1,1 ha.

Andmed planeeritava maa-ala kohta:

- **Luuakuuri** (katastriüksuse tunnus 79402:001:0023), omanik Tarmo Aruoja; pindala 8662 m², maakasutuse sihtotstarve - 100% põllumajanduslike tootmishoonete maa. Lähtuvalt Planeerimisseaduse §22¹ lg 2 alusel on planeeritavat ala laiendatud selliselt, et planeering hõlmab kogu loodavat tehnovõrguühendust. Osaliselt jäävad seetõttu planeeringualasse :
 - **Alberti** (katastriüksuse tunnus 79402:001:0225), omanik Tarmo Aruoja; pindala 2440 m², maakasutuse sihtotstarve - 100% tootmishoonete maa.
 - **Tommi** (katastriüksuse tunnus 79402:001:0109), omanik Endel Mahlapuu; pindala 672 m², maakasutuse sihtotstarve - 100% tootmishoonete maa.
 - Lisaks on planeeringualasse kaasatud omandisse vormistamata tee maa-ala.
- Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Avaliku väljapaneku läbinud Tartu valla üldplaneering;
- Vooremaa Maastikukaitseala kaitse-eeskiri.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

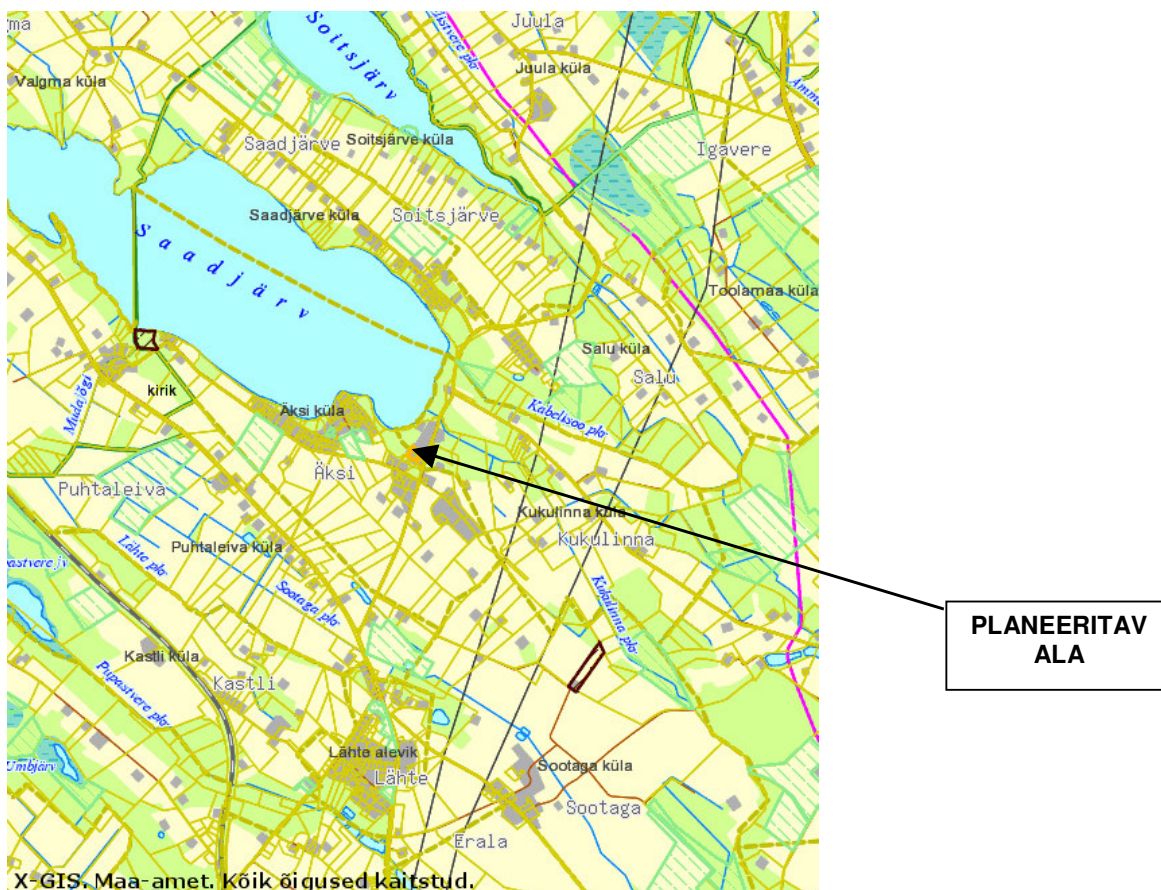
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 17.09.2007 a. OÜ Brom poolt (litsentsi nr EG-10009077-001 04.04.2003.a.), töö nr. G-472. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis. Kõrgused Balti 1977.a. süsteemis.

5.1. Planeeringuala 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.



Planeeritavale alale juurdepääs Lähte- Elistvere maanteelt mööda kohaliku tähtsusega teed. Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 2 (vt. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Lähim kool, lasteaed, postkontor ja perearstikeskus asuvad Lähte alevikus planeeritavast alast ca 3,5 km kaugusel. Lähim bussipeatus asub Lähte- Elistvere maantee ääres ca 250 m kaugusel planeeringualast. Lähimad kauplused asuvad Äksi külas (ca 1,8 km kaugusel) ja Lähte alevikus. Lähim raamatukogu jääb samuti Äksi külla.

Detailplaneeringuala jääb Vooremaa maastikukaitsealale. Planeeringuala jääb kehtestamisel oleva Kukulinna mõisa peahoone (nr. 7281), teenijatemaja (nr.7282) ja pargi (nr. 7283) ühine kaitsevöönd. Planeeringuala piirneb loodest, põhjast, kirdest, idast, edelast ja läänest Kukulinna mõisa aladega, mis on valdavalt kaetud kõrghaljastusega. Planeeringualast loode, põhja ja kirde suunda jääb Saadjärv. Planeeringualast lõunasuunas jäävad valdavalt olemasolevad nõukogudeaegsed tootmishooned. Planeeringuala ja seda ümbritsev kontaktvöönd on Tartu valla üldplaneeringu (läbinud avaliku väljapaneku) järgi ette nähtud keskuse maaks.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette planeeringuala jagamine neljaks väikeelamumaa ja kolmeks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Planeeringulahendus arvestab detailplaneeringuala lähiümbruse perspektiivsete arengusuundadega ning näeb ette olemasoleva teeala laiendamise ja jalgte asukoha planeeringuala lääneossa. Hoonete planeerimisel on arvestatud planeeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega ümbruskonda.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 1,1 ha. Detailplaneeringualasse on kaasatud Luuakuuri maaüksus ja sellega lõunast piirnev katastritunnuseta tee maa-ala. Luuakuuri maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on põllumajanduslike tootmishoonete maa.

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuva kinnistu kohta

Adress	Tartu vald, Äksi küla, Luuakuuri kü.	katastritunnuseta maa-ala
Katastriüksuse tunnus	79402:001:0023	-
Krundi pindala	8662 m ²	-
Planeeringueelne sihtotstarve	põllumajanduslike tootmishoonete maa	-
Olemasolevate hoonete arv krundil	1 hoone	-
Olemasolev ehituslune pindala	656 m ²	-

Juurdepääs Luuakuuri kinnistule toimub planeeringualasse kaasatud olemasolevalt kruusakattega tee-alalt planeeringuala edelaosast. Suurem osa Luuakuuri kinnistust

moodustab asfaltkattega parkimisala. Luuakuuri maaüksuse lõunaosas asub olemasolev põllumajanduslik kahekordne tootmishoone. Planeeringuala kõrghaljastuse moodustavad ala ida- ja lääneosa piiravad lehtpuudegrupid ning endist tiigiala nõlva ääristavad lehtpuud. Ülejäänud alale jäävad üksikud lehtpuud. Luuakuuri kaguosas paikneb endine kuivanud tiik. Reljeef langeb käsitletava ala põhjatipu suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad 59.92–56.96 vahemikku. Planeeringuala lõunaosa läbivad iseoolne kanalisatsioonitoru ja sidekaabel ja ala lääneosa elektrikaabel (ei ole töökorras).

Planeeringuala piirneb loodest, põhjast, kirdest, idast, edelast ja läänest Kukulinna mõisa maaüksusega. Planeeritava ala väljaulatuv kaguosa piirneb Äksi küla/ T-22220 Lähte-Elistvere maaüksusega. Planeeringuala piirneb lõunast Rüütlimäe, Rüütlioru, Alberti, Kaupo, Tommi, Töökoja ja Niki maaüksustega. Planeeritava ala edelatipp piirneb Pille maaüksusega.

Tabel 2. Andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta

Jrk. Nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
1.	Tartu vald, Äksi küla Kukulinna mõisa kü	79402:001:0786	Maatulundusmaa, ärimaa	13,16 ha
2.	Tartu vald, Äksi küla Äksi küla/T22220 Lähte-Elistvere kü	79402:001:0135	Transpordimaa	4,01 ha
3.	Tartu vald, Äksi küla Rüütlimäe kü	79402:001:0620	Maatulundusmaa	2570 m ²
4.	Tartu vald, Äksi küla Rüütlioru kü	79402:001:0224	Tootmishoonete maa	258 m ²
5.	Tartu vald, Äksi küla Alberti kü	79402:001:0225	Tootmishoonete maa	2440 m ²
6.	Tartu vald, Äksi küla Kaupo kü	79402:001:0800	Tootmishoonete maa, sihtotstarbeta maa	3250 m ²
7.	Tartu vald, Äksi küla Tommi kü	79402:001:0225	Tootmishoonete maa	672 m ²
8.	Tartu vald, Äksi küla Töökoja kü	79402:001:0108	Tootmishoonete maa, üldmaa	1924 m ²
7.	Tartu vald, Äksi küla Niki kü	79402:001:0779	Tootmishoonete maa, sihtotstarbeta maa	2483 m ²
9.	Tartu vald, Äksi küla Pille kü	79402:001:0146	Väikeelamumaa	11116 m ²

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 (vt Olemasolev olukord).

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse planeeritaval alal 7 uut krunti. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 3.

Tabel 3. Maakasutuse koontabel

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse kinnistust</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>
Pos 1	1740 m ²	EE 100 %	Luuakuuri	100% Ph
Pos 2	2530 m ²	EE 100 %	Luuakuuri	100% Ph
Pos 3	1935 m ²	EE 100 %	Luuakuuri	100% Ph
Pos 4	1574 m ²	EE 100 %	Luuakuuri	100% Ph
Pos 5	582 m ²	L 100 %	Luuakuuri	100% Ph
Pos 6	300 m ²	L 100 %	Luuakuuri	100% Ph
Pos 7	1979 m ²	L 100 %	Katastritunnuseta maa-ala	-

Märkused:

Planeeritud sihtotstarbed:

EE- väikeelamumaa 0010; L- transpordimaa 007; Ph- põllumajanduslike tootmishoonete maa 0031; (Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtunud Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrusest nr. 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramine aluste kinnitamine", muudetud Vabariigi Valitsuse 29. aprill 1996. a. määrusega nr. 120.)

5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 4) on määratud:

- 1) planeeritud sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) põhihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud harjakõrgus maapinnast/ abihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud harjakõrgus maapinnast.

Tabel 4. Kruntide ehitusõigused

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>Põhihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud harjakõrgus maapinnast / abihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud harjakõrgus maapinnast</i>
Pos 1	1740 m ²	EE 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	300 m ²	1-2 korrust/8,5 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 2	2530 m ²	EE 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	350 m ²	1-2 korrust/8,5 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 3	1935 m ²	EE 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	350 m ²	1-2 korrust/8,5 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 4	1574 m ²	EE 100 %	2 (üksikelamu + abihoone)	300 m ²	1-2 korrust/8,5 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 5	582 m ²	L 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-
Pos 6	300 m ²	L 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-
Pos 7	1979 m ²	L 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-

Väikeelamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ühe üksikelamu ehitamine. Planeeringu põhijoonisel on toodud põhihoone soovituslik asukoht hoonestusalas.

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, vajalike tuleohutuskujade ja võimaliku liikluskorraldusega.

Planeeringuga nähakse ette kruntidele positsiooninumbritega 1-4 hoonestusalad üksikelamute (kood 11101) ja elamu majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (kood 12744) ehitamiseks. Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2005. määrus nr. 10.

Põhihoone ja abihoone jaoks on näidatud hoonestusalad. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Naaberkinnistute liitmine ei anna õigust püstitada suuremaid hooneid, kui ühele krundile lubatud hoonealuse pinna määr. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel nr 4.

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Luuakuuri maaüksus piirneb lõunast katastritunnuste tee-alaga, mis viib Lähte- Elistvere maanteele (vt. Joonis nr 4). Lähte- Elistvere maantee tee kaitsevöönd on 50 meetrit ja sanitaarkaitsevöönd 60 meetrit. Planeeritav ala jääb Tartust kõige otsemat teed liikudes ca 14 km kaugusele.

Kruntidele juurdepääs on kavandatud planeeritavalt teelõigult, mis lõpeb überpöörämiskohaga. Detailplaneeringuga on ette nähtud planeeringualaga lõunast piirneva olemasoleva tee-ala laiendamine. Olemasoleva teeala laiendamiseks on transpordimaa laiuseks planeeritud minimaalselt 10 meetrit ja maksimaalseks 14,35 meetrit. Sõidutee perspektiivseks laiuseks on planeeritud 5,5 meetrit. Ühele poole sõidutee kõrvale on planeeritud 2,0 meetri laiune perspektiivne kõnnitee ja 1,75 (Krundi pos nr 4 piirneval alal 0,75 m) meetri laiune haljasriba. Teisele poole sõiduteed on kavandatud 1,75 kuni 5,1 meetri laiune haljasvöönd.

Krundi positsiooninumbri 5 tee-ala laiuseks on planeeritud 8 meetrit, millest sõidutee on 4,5 meetrit. Kahele poole sõiduteed on planeeritud 1,75 meetri laiune haljasvöönd. Kuna antud teel ei ole intensiivset liiklust planeeritud ja teed hakkavad kasutama 4 pereelamu

elanikud, siis jalakäijatele eraldi kõnniteed ette nähtud ei ole. Jalakäijad ja jalgratturid liiguvad tee servas. Detailplaneeringus on näidatud juurdepääsude asukohad tee maa-alalt.

Krundi positsiooninumbriga 6 on ette nähtud jalgteede kulgemise võimalus maaüksuse lääneosas, selleks on reserveeritud 3,5 meetri laiune tee maa-ala.

Teealade planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad”. Detailplaneeringu Tehnovõrkude planeeringul (vt joonis 5) on antud tee maa-ala ristprofiil. Planeeringuga on antud tee orienteeruvad kõrgusarvud. Planeeritavate tee-alade täpsem vertikaalplaneering tuleb anda tänavate projekteerimise käigus.

Tee-alade ristumiskohtadel korraldada liiklus parema käe reegli järgi. Need meetmed aitavad rahustada liiklust. Sõiduteed on kavandatud kahesuunalised.

Krundid positsiooninumbritega 5, 6 ja 7 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ja on kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel. Krundi positsiooninumbriga 5 planeeritud teede kaitsevööndiks on detailplaneeringuga määratud 2 meetrit ja laiendatava teeala (planeeringualast lõunas) kaitsevööndiks on määratud 4 meetrit tee maa-ala piirist (punastest joontest ehk transpordimaa kruntide piiridest). Krundile positsiooninumbriga 6 tehakse detailplaneeringuga ettepanek mitte määrata tee kaitsevööndit.

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

Tabel 5. Parkimisarvutus

<i>Pos nr</i>	<i>Ehituse otstarve/liik</i>	<i>Ehitise asukoht</i>	<i>Parkimisnorm</i>	<i>Normijärgne arvutus</i>	<i>Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil</i>
Pos 1	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3
Pos 2	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3
Pos 3	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3
Pos 4	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala ida- ja lääneosa piirneb lehtpuudegruppidega, samuti on ääristatud endine tiigiala nõlv lehtpuudega. Ülejäänud alale jäävad üksikud lehtpuud. Olemasolev haljastus on ette nähtud säilitada, välja arvatud ehitusalasse jäävad puud.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Olemasolev asfaltkattega ala on ette nähtud likvideerida. Olemasolev endine kuivanud tiigiala täidetakse.

Krundiomanikel on lubatud täiendava 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, sobituma hoonete ja piirete arhitektuursete lahendustega.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. (Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3m kõrguselt) on vähemalt 0,08m).
- Kruntide haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma üksik- ja kaksikelamu kruntidel vähemalt 60% üldpindalast.
- Kruntide üldpinnast vähemalt 10% peab olema kõrghaljastatud.
- 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.

Planeeringuga määratakse kohustus rajada piire planeeritud elamukruntide tänava(te)ga külgnevale krundipiirile. Piirde rajamine teistele krundipiiridele on vabatahtlik. Piire tuleb rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril. Planeeritavate tänavatega külgnevad rajatavad piirded võivad olla 1,3 kuni 1,5 m kõrgused. Tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt ehitusprojektis esitatud lahendusele. Kruntidevaheliste piiretena on lubatud kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega. Tänavapoolne piire on kohustuslik krundi valdaja poolt välja ehitada põhihoone ehitusega samaaegselt.

Tabel 6. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

<i>Piirete tüübid ja materjal</i>	Tänavapoolsed-hõre puitaed, hõre puitaed kivipostidega, võrkaed või võrkaed hekiga kombineeritult; lubamatud on plank-, betoon- või plekkpiirded Kruuntidevahelised - võrkaed või võrkaed hekiga kombineeritult
<i>Piirete lubatud kõrgus</i>	1,3 kuni 1,5 meetrit

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

5.8. Ehitistevahelised kujad

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 hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld kartev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala lõunaosa läbivad isevoolne kanalisatsioonitoru ja sidekaabel ja ala lääneosa elektrikaabel (ei ole töökorras).

Planeeritud lahendused

Tehnovõrkude rööpvahekauguste planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 „Linnatänavad” toodud nõuetega. Planeeringul on esitatud olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud. Planeeritud kruntidele on keelatud rajada lokaalseid puur- või salvkaeve. Kruntide ühendused tänaval olevate võrguliinidega on lahendatud skemaatiliselt, täpsed krundiühenduste asukohad ning tehnovõrkude ühendamine väljaspool planeeringuala tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus.

VEEVARUSTUS

Detailplaneeringuga nähakse ette planeeritud elamukruntide veega varustamine Äksi küla ühisveetorustikust.

Tabel 7. Arvestuslik veetarbimine

<i>Hoone liik</i>	<i>Arvestus</i>	<i>Kokku veetarbimine hoones</i>
<i>Üksikelamu</i>	125 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 3 inimest	4 pereelamutx150 liitritx 3 inimest peres = 1800 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine kogu detailplaneeringualale kokku on 1,8 m³/d.

KANALISATSIOON

Kuna Äksi küla ühiskanalisatsioonilahendus on amortiseerunud ja biotiigid ei vasta enam nõuetele, siis pole võimalik reovett juhtida ühiskanalisatsiooni. Ajutise lahendusena, seni kuni projekteeritakse ja ehitatakse välja uus Äksi küla reovee kogumis- ja -puhastussüsteem, nähakse ette planeeritud kruntidel koguda reovesi kogumismahutitesse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Peale uue reoveesüsteemi ehitamist likvideeritakse kogumismahutid või ehitatakse ümber krundisesteks kanalisatsioonikaevudeks, mis ühendatakse ühiskanalisatsioonitorustikuga. Kruntidel on kohustus liituda ühiskanalisatsiooniga.

Planeeritav reoveehulk on igal krundil maksimaalselt 0,45 m³/d ja kogu alal kokku on ca 1,5 m³/d.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

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

Käesoleva detailplaneeringuga soovitatakse perspektiivis kaaluda võimalust planeeringuga laiendatavale teealale sadeveetorustiku rajamist samaaegselt ühiskanalisatsioonitorustiku rajamisega.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Lähim Äksi küla olemasolev tuletõrje veevõtukoht asub Kukulinna mõisa lähedal Lähte-Elistvere maantee ääres oleva kraavi kaldal. Tuletõrje veevõtukohta jääb planeeringualast mööda teed ca 500 m kaugusele.

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

Detailplaneeringuala objektide elektrivarustuse kindlustamine on võimalik ümberehitatava Rüütlimäe 15/0,4 kV alajaama baasil. Planeeringuga hõlmatud alal on olemasolev võrguühendus 3x32A. Luuakuuri kinnistu olemasoleva hoone peakaitse paigaldatakse liitumiskilpi LK Tommi. Kaablikappi ühendatakse ümber LK Tommi ning ehitatakse planeeringuala objektidele välja eraldi 0,4 kV kaabelliin kaabliga AXPk 4x120 pikkusega ca 80 meetrit. Eramute elektrivarustuseks on planeeritud sissesõidutee äärde kruntide piiridele 0,4 kV 4-kohaline liitumiskilp. Mõõtekilbist elamuni on toide ette nähtud maakaabliga.

Elektrivõrgu projekteerimisel lähtuda OÜ Jaotusvõrk Tartu Piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 145445 antust.

TÄNAVAVALGUSTUS

Detailplaneeringus on näidatud perspektiivse tänavavalgustuskaabli ja perspektiivsete tänavavalgustite asukohad.

SIDEVARUSTUS

Planeeringuga on ette nähtud planeeritud tee-maale sidekaabli paigaldamine, mis ühendatakse piki olemasolevat tee-ala kulgeva sidekaabliga. Sidekaabli projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused telekommunikatsioonivõrku haldavalt ettevõttelt.

Tehnovõrkude asukohad on näidatud (joonisel 5) Tehnovõrkude planeeringul ning tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht, mis jääb planeeritavasse alasse on toodud tabelis 7.

Tabel 8. Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Olemasolevad tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>	<i>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>
<i>Veetorstik</i>	-	170
<i>Sidekaabel</i>	103	43
<i>Madalpinge elektriikaabel</i>	72	76
<i>Perspektiivne tänavavalgustuskaabel</i>	-	180
<i>Perspektiivne tänavavalgusti</i>	-	8 tk
<i>Elektriliitumiskilp</i>	1	1 tk

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

Jäätmemajandus tuleb korraldada kas igal krundil iseseisvalt või kruntide peale ühiselt. 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 kompostis. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile igal kinnistul eraldi ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil.

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

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.

Planeeringuala jääb kehtestamisel oleva Kukulinna mõisa peahoone (nr. 7281), teenijatemaja (nr.7282) ja pargi (nr. 7283) ühine kaitsevöönd. Muinsuskaitseameti loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud: maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd; puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine. Muinsuskaitsealale avanevate kaugvaadete sulgemise või muinsuskaitseala piirile muinsuskaitseala hoonestuse suhtes sobimatute ehitiste püstitamise vältimiseks kehtestatakse muinsuskaitseala kaitsevöönd, milles kehtivad muinsuskaitseala põhimääruses kindlaksmääratud nõuded ja kitsendused.

5.12. Vajaduse korral miljöväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 8.

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terrasse, katuse terrasse ja/või varimüüre. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Põhihoone ja abihoone peavad omavahel harmoneeruma. Välisviimistlusmaterjale on soovitatav kasutada kombineeritult (näiteks krohv kombineeritud tellisega).

Tänavapoolt vaadates ei tohi abihoone paikneda eespool peahoonet.

Tabel 9. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoonete suurim lubatud korruselisus	Elamutel 2 korrust, abihoonetel 1
Katusekalde vahemik hoone põhimahul	Elamu põhimahul 30°-45°; lisamahtudel võib kasutada ka lamekatust. Abihoonel 10°-25°.
Harjajoone suund	Elamu põhimahu katuseharja joon on näidatud joonisel 4. Elamu ja abihoone katuseharjajooned peavad omavahel paiknema paralleelselt või risti.
Lubatud katusetüübid/ lubatud katusekatte materjalid/ lubatud värvitoonid	Vii- ja kelpkatus/ Katusekivi, bituumensindel või profiilplekk/ Katusematerjali lubatud värvitoonid on musta, halli või pruuni tooni.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada kivimaterjale, krohvi ja puitlaudist ning nimetatud materjalide koos kasutamine. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning ümarpalkmaja ehitamine või imiteerida palkmaja ilmet.
Hoone sokli kõrgus	Maapinnast 30-60 cm

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusega alad on toodud tabelis 10 ja joonisel 5 (Tehnovõrkude planeering).

Tabel 10. Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Tommi kü	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Elektrikaabli valdaja
Alberti kü	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Veetorustiku 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:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamisega;

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 hoonesiseselt;
- võimalusel kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;

- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale.

5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnoorkude kaitsevööndis, planeeritud servituudialadel ja planeeritud tee 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 teed (planeeringus krundid positsiooninumbritega 5 ja 6) ja tehnoorkude ehitab välja planeeritava ala arendaja.

Planeeritud elamukruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnoorkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnoorkude 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 projekteerimismuudule ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ

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

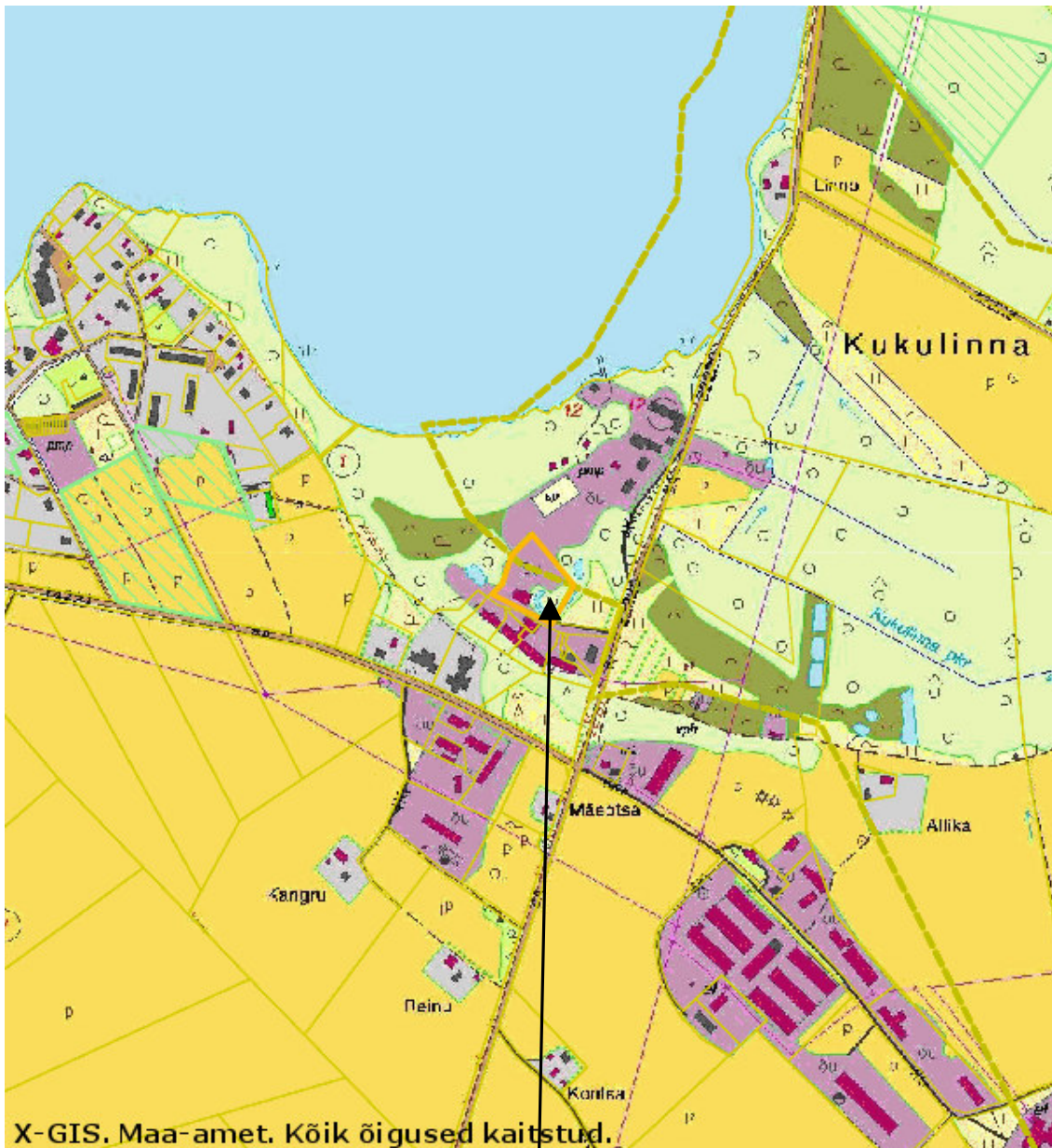
7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

JOONISED

1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



LUUAKUURI MAAÜKSUS

2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed (eraldi lehel)

3. Olemasolev olukord

(eraldi lehel)

4. Planeeringu põhijoonis

(eraldi lehel)

5. Tehnovõrkude planeering

(eraldi lehel)

6. Illustratiivne joonis

(eraldi lehel)

LISAD
