

**Maastikuarhitektuuribüroo**

**TERAV KERA OÜ**

Raadamõisa 26, Tartu 50304

tel. 555 481 55

reg. nr. 11319822

e-post: teravkera@gmail.com

a/a: 221034629731

---

Töö nr: DP-30-2008

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, HAAVA KÜLA

**RÕNGASSAARE MAAÜKSUSE  
(KÜ TUNNUS 79403:003:0030)  
JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Arne Stern

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2009

---

## 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 .....	5
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.....	10
5.8. Ehitistevahelised kujad.....	11
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	12
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....	14
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.....	15
5.12. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	15
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	15
5.14. Servituutide vajaduse määramine .....	15
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	16
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	16
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 planeeringu elluviimiseks .....	16
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ .....	18
7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	19

---

JONISED .....	20
1. Situatsiooniskeem .....	21
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	22
3. Olemasolev olukord.....	23
4. Planeeringu põhijoonis koos maakasutuse, kitsenduste ning tehnovõrkude planeeringuga .....	24
5. Illustratiivne joonis.....	25
LISAD:	26
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	27
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	28
3. Väljavõte ajalehest Postimees	35
4. OÜ Jaotusvõrgu tehnilised tingimused detailplaneeringuks	36
5. Maa-ameti kooskõlastus	37
6. Keskkonnaameti kiri	38
7. Tartu Maaparandusbüroo käskkiri	39
8. Tartu Maaparandusbüroo kooskõlastamise teatis	40
9. Keskkonnaameti kooskõlastus	41
10. Kiri detailplaneeringu koostamise kohta Jaak Neerutile	42
11. Kiri detailplaneeringu algatamise kohta Jüri Albertile	43
12. Kiri detailplaneeringu koostamise kohta Aaro Tiiksaarele	44
13. Kiri detailplaneeringu koostamise kohta Annely Tiiksaarele	45
14. Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	46
15. Väljavõte ajalehest Postimees	47
16. Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta	48

## SELETUSKIRI

---

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Arne Stern. Algamise taotlus laekus 14.04.2008.a. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavolikogu 21. 05. 2008.a. otsus nr 57 Haava külas asuva Rõngassaare maaüksuse (kü tunnus 79403:003:0030) detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Algamise 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 muuta krundi kasutamise sihtotstarve maatulundusmaast ärimaaks ja määrata krundile ehitusõigus äriotstarbeliste hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks anda lahendus krundi haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 2,2 ha. Lisaks Rõngassaare maaüksusele on detailplaneeringualasse kaasatud kohaliku tähtsusega teeala, millele on ette nähtud eraldi transpordimaa sihtotstarbega kinnistu moodustamine.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Rõngassaare maaüksus** (kü tunnus 79403:003:0030);
- omanik- Arne Stern;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 21399 m<sup>2</sup>.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

### 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartu valla üldplaneering (kehtestatud 03. september 2008.a. Tartu Vallavolikogu otsusega nr 102)

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

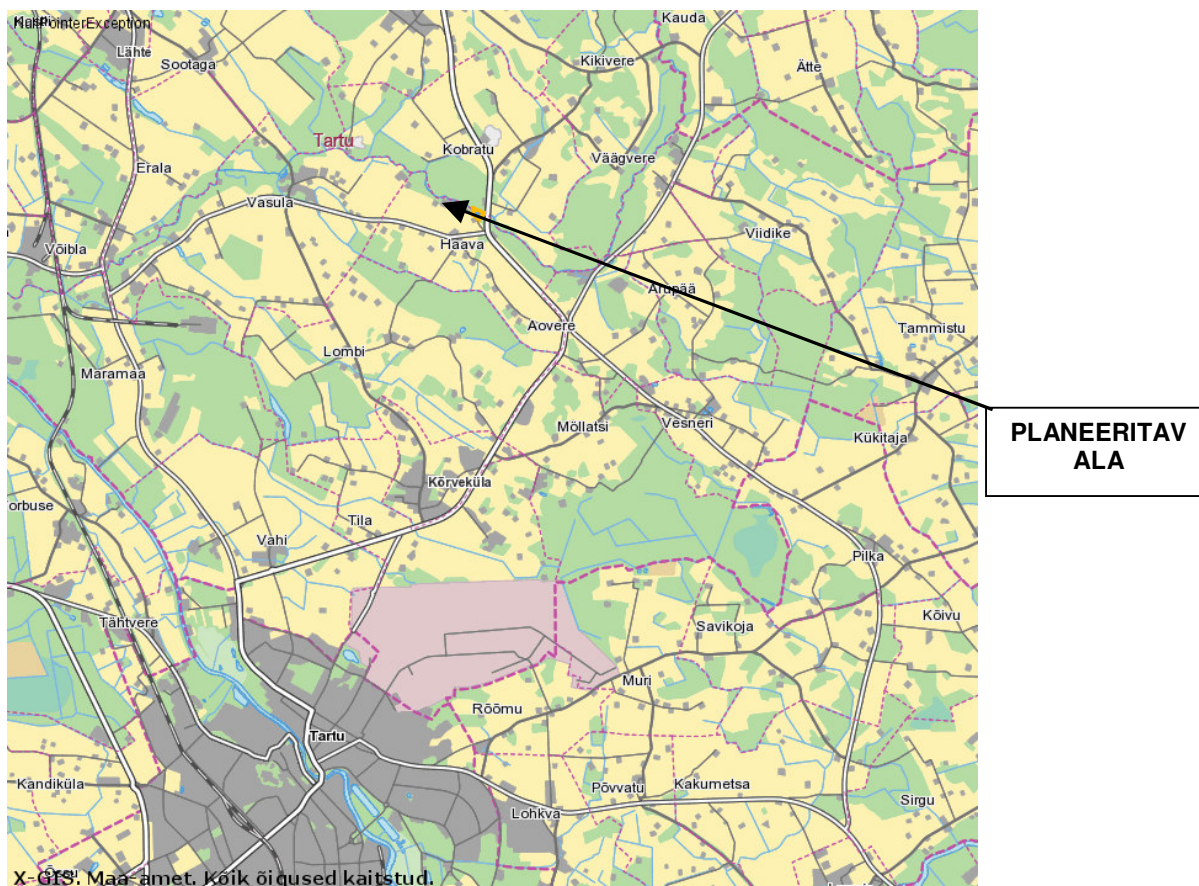
## 5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 01.04.2008 OÜ Geotar poolt (litsentsi nr 453MA 11.05.2005.a.), töö nr. MA-5318. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis. Kõrgused Balti süsteemis.

### 5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Haava külas ca 9 km kaugusel Tartu linna piirist. Planeeringualale juurdepääs Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt Kärkna-Kobratu maanteele ja sealt mööda kohaliku tähtsusega kruusateed. Hea ühendus ka Tartu-Jõgeva-Aravete maanteega Kärkna-Kobratu maantee kaudu.

Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu vallas Haava külas.



Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 2 (vt. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Lähim kauplus, kool, lasteaed, postkontor ja raamatukogu asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 6 km kaugusel. Lähim bussipeatus asub Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres ca 450 m kaugusel planeeringualast.

Planeeringualast üle jõe kirdesuunas jääb hooajaline toitlustuskoht Amme Grill. Planeeringualast kagusse ja edelasse jäävad põllu- ja rohumaad. Planeeringualast lõunasse jääb endine Haava Posti hoone. Planeeringualast läänesuunda üle heinamaade jäävad elamukrundid valdavalt suurusega 1500-2500 m<sup>2</sup>. Rõngassaare maaüksusest loodesse ja idasse jäävad alad, mis on jõepoolses osas looduslikud rohumaad ja ülejäänud osas kaetud puistuga.

Planeeringuala lähiümbruses olevad hooned on põhiliselt ärklikorrusega hooned, mille on viil- ja kelpkatus. Välisviimistluses on kasutatud põhiliselt krohvi- ja puitu.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette Rõngassaare maaüksusele kuni nelja hoone rajamist. Samuti nähakse ette vana Amme jõe sāngi puhastamine kalakasvatustiikide jaoks. Lisaks kalamajandushoonele on lubatud planeeringualal ehitada lühiajalise majutuse hooned ja toitlustushooned. Planeeringuala lõunaossa nähakse ette parkla ala küllastajatele ja suvilahaagistele. Hoonestuse planeerimisel ja arhitektuurinõuete andmisel on detailplaneeringus arvestatud planeeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega ümbruskonda ja väljakujunenud külamiljöoga. Loodus- ja maalähedase ilme säilitamiseks tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevat väärtuslikku haljastust. Lisahaljastamisel tuleb kasutada antud piirkonnale omast taimmaterjali ja krundisiseste teede ja platside katmisel tuleb kasutada vettlābilaskvaid materjale-sōelmed, sillutiskive (nt murukivi). Hoonete ehitamisel tuleb jälgida, et nad ũhtiksid piirkonnale iseloomuliku stiiliga. Ehitustōodel on soovitat kasutada traditsioonilisi ja loodussōbralikke materjale.

## 5.2. Olemasoleva olukorra analũus

Planeeritava ala pindala on ca 2,2 ha.

Rõngassaare maaũksus on hoonestamata. Maaũksuse kirdepiir kulgeb mōōda Amme jōge, mille veekaitsevōōnd on 10 meetrit, ehituskeeluvōōnd 50 meetrit ja piiranguvōōnd 100 meetrit. Amme jōe kaldal on igaũhele kasutamiseks avatud kuni 4 m laiune kallasrada, mida omanik sulgeda ei tohi.

Planeeringuala keskosas paikneb kaarjalt Amme jōe vana sāng, mis on osaliselt kinni kasvanud ja vajab tervendamist.

Rõngassaare maaũksus piirneb edelast kohaliku tāhtsusega kruusateega. Olemasolev kōrghaljastus paikneb põhiliselt maaũksuse kaguosas, mis on kaetud puistuga. Kitsas puisturiba kulgeb ka planeeringuala keskosast kuni maaũksuse idapiirini. ũlejāānud ala on looduslik rohuma.

Maapind tōuseb ũhtlaselt Amme jōe poolt ala lõunasuunas, maapinna absoluutkōrgused jäävad vahemikku 54.85-59.87.

Planeeringuala asub Tartu valla ũldplaneeringu jārgi rohevōrgustiku alal.

**Tabel 1. Andmed planeeringualal asuvate kinnistute kohta**

<b>Address</b>	Tartu vald, Haava küla, Rõngassaare kü.	Katastritunnuseta tee-ala
<b>Katastriüksuse tunnus</b>	79403:003:0030	-
<b>Krundi pindala</b>	21399 m <sup>2</sup>	-
<b>Planeeringueelne sihtotstarve</b>	maatulundusmaa 100%	-
<b>Olemasolevate hoonete arv krundil</b>	Hooned puuduvad	Hooned puuduvad
<b>Olemasolev ehitusalune pindala</b>	-	-

Põhjast piirneb Rõngassaare maaüksus Ammemetsa, kirdest Amme maaüksusega ja riigi reservmaa piiriettepanek nr. AT0602270181 alaga. Planeeringuala piirneb lõunast Haava Posti ja Postipõllu maaüksusega. Läänepiirust piirneb planeeringuala Ansu ja loodest Hansu maaüksusega.

**Tabel 2. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta**

Jrk. Nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
1.	Tartu vald, Haava küla <b>Ammemetsa</b> kü	79402:003:0414	Maatulundusmaa 100 %	4,9 ha
2.	Tartu vald, Haava küla <b>Amme</b> kü	79402:003:0105	Maatulundusmaa 100 %	2,94 ha
3.	Tartu vald, Haava küla <b>Haava Post</b> kü	79403:003:0028	Maatulundusmaa 70%, Ärimaa 30%	3851 m <sup>2</sup>
4.	Tartu vald, Haava küla <b>Postipõllu</b> kü	79403:003:0039	Maatulundusmaa 100 %	6,48 ha
5.	Tartu vald, Haava küla <b>Hansu</b> kü	79403:003:0038	Maatulundusmaa 100 %	20772 m <sup>2</sup>
6.	Tartu vald, Haava küla <b>Ansu</b> kü	79403:003:0029	Maatulundusmaa 100 %	2,27 ha

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 3 (vt Olemasolev olukord).

### 5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritava kinnistu jagamist ette ei nähta. Olemasolevale kohaliku tähtsusega teele on ette nähtud eraldi moodustada transpordimaa sihtotstarbega krunt. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 3.

**Tabel 3. Maakasutuse koontabel**

Krundi pos. nr.	Pos 1	Pos 2
<i>Moodustatakse katastriüksusest</i>	Rõngassaare	Katastritunnuseta maa-ala
<i>Katastriüksuse planeeringueelne kasutamise otstarve</i>	maatulundusmaa 100%	-
<i>Katastriüksuse planeeringueelne pindala</i>	21399 m <sup>2</sup>	-
<i>Krundi säiluv/ planeeritud pindala</i>	21399 m <sup>2</sup>	1070 m <sup>2</sup>
<i>Krundi planeeritud kasutamise otstarve</i>	ärimaa 70%, maatulundusmaa 30%	transpordimaa 100%



Märkused:

1. (Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtunud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord")

#### 5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 4) on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) ehitiste lubatud kasutamise otstarbed;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 5) ühe hoone lubatud maksimaalne ehitusalune pindala;
- 6) hoonete suurim lubatud (harja)kõrgus (maapinnast).

**Tabel 4. Kruntide ehitusõigused**

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Pos 1</i>	<i>Pos 2</i>
<b><i>Krundi olemasolev/planeeritud pindala</i></b>	21399 m <sup>2</sup>	1070 m <sup>2</sup>
<b><i>Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve</i></b>	ärimaa 70%, maatulundusmaa 30%	transpordimaa 100%
<b><i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i></b>	4 hoonet	Krunti ei hoonestata
<b><i>Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed</i></b>	Kalamajandushoone (kood 12717); Lühiajalise majutuse hooned (kood 12120) Toitlustushooned (kood 12130) Majapidamishoone (kood 12744) Paadisild ja paadikuur (kood 24119)	-
<b><i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i></b>	500 m <sup>2</sup>	-
<b><i>Ühe hoone suurim lubatud ehitusalune pindala</i></b>	300 m <sup>2</sup>	-
<b><i>Hoonete suurim lubatud harjakõrgus maapinnast</i></b>	Kuni 8,5 meetrit	-

Märkused:

- 1) (Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtunud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord")
- 2) Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. määrus nr. 10.

Planeeringu põhijoonisel on toodud põhihoone soovituslik asukoht hoonestusallas.

### 5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtunud olemasolevast situatsioonist, samuti on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega ja võimaliku liikluskorraldusega.

Hoonete jaoks on näidatud hoonestusalad. Ehituskeeluvööndisse näidatud hoonestusalas võib ehitada vaid kalamajandushoone ja paadikuuri kasutamise otstarbega ehitisi.

Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud kaardil nr 4.

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

Planeeringualale juurdepääs Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt Kärkna-Kobratu maanteele ja sealt mööda kohaliku tähtsusega kruusateed (vt. Joonis 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Planeeringualasse on kaasatud olemasolev kohaliku tähtsusega tee-ala, millele moodustatakse eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Krundile positsiooninumbriga 1 on juurdepääs ette nähtud olemasolevalt kruusakattega teelt. Detailplaneeringus on näidatud juurdepääs tee maa-alalt. Planeeringuala kaguossa on kavandatud parkla kuni 40le sõiduautole ja viiele haagissuvilale.

Tee kaitsevööndiks on detailplaneeringuga määratud 5 meetrit, tee maa-ala piirist (punastest joontest ehk transpordimaa kruntide piiridest).

Parkimine lahendatakse krundisiselt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” parkimismõõtudele äärelinna kohta.

**Tabel 5. Parkimisarvutus**

<i>Pos nr</i>	<i>Ehituse otstarve/liik</i>	<i>Ehitise asukoht</i>	<i>Parkimismõõt</i>	<i>Normijärgne arvutus</i>	<i>Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil</i>
Pos 1	Asutus, suure küllastajate arvuga	äärelinn	1/50	500/50=10	40

### 5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus paikneb põhiliselt maaüksuse kaguosas, mis on kaetud puistuga. Kitsas puisturiba kulgeb ka planeeringuala keskosast kuni maaüksuse idapiirini. Ülejäänud ala on looduslik rohumaa.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Planeeringu kaardil 4 on näidatud olemasolev, säilitatav ja planeeritud haljastus. Olemasolev puistuala korrastatakse, puhastatakse kuivanud puudest ja võsast ning avatakse vaateid veekogule. Olemasolevat puistuala ei tohi raadata. Jõeäärse ala

ilmestamiseks on detailplaneeringus sinna ette nähtud kõrghaljastuse rajamine. Kallasraja kasutamise tagamiseks on planeeringualale ette nähtud purded.

Krundiomanikul on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritava krundil edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt. Krundi haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peavad olema heakorrastatud ja haljastatud:
- Loodus- ja maalähedase ilme säilitamiseks tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevat väärtuslikku haljastust.
- 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. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- 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 vähemalt 60% üldpindalast.
- Krundi üldpinnast vähemalt 20% 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.

Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva looduskeskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega. Rajatavad piirded võivad olla 0,8 kuni 1,4 m kõrgused. Piirded peavad olema läbipaistvad.

**Tabel 6. Planeeringuga määratud nõuded piiretele**

<i>Piirete tüübid ja materjal</i>	Lubatud piirded- puitaed, hõre puitaed, roigas- ja lattaiaed, elavtara. lubamatud on plank-, betoon- või plekkpiirded
<i>Piirete lubatud kõrgus</i>	0,8 kuni 1,4 meetrit

### 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 lõunaosas Rõngassaare maaüksuse sissesõidutee ääres paikneb olemasolev 0,4 kV elektriliitumiskilp. Madalpinge elektri kaabel kulgeb mööda kohaliku teeala lõunaserva.

### Planeeritud lahendused

Tehnovõrkude rööpvahekauguste planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 „Linnatänavad” toodud nõuetega. Planeeringul on esitatud olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud.

Tehnovõrkude asukohad on näidatud joonisel 4. Tehnovõrkude rajamise mahtude koondtabelit detailplaneeringuga ei anta, kuna see tuleks ebatäpne. Võrkude täpsemad pikkused selguvad kui on teada kui mitu hoonet krundile rajatakse ja missugune saab olema hoonetesisene logistika.

### VEEVARUSTUS

Detailplaneeringuala veevarustus on Rõngassaare maaüksuse lääneossa kavandatud puurkaevu baasil. Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 3 sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab keskkonnaminister.

**Tabel 7. Arvestuslik veetarbimine**

<b>Hoone liik</b>	<b>Arvestus</b>	<b>Kokku veetarbimine hoones</b>
<i>Puhkemaja</i>	80 liitrit inimese kohta, puhkemajas 10 kohta	10 kohta x 80 liitrit=800 liitrit
<i>Toitlustus</i>	20 liitrit küllastaja kohta, arvestusega, et küllastajaid kuni 40	40 küllastajat x 20 liitrit=800 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine kokku on maksimaalselt 1,6 m<sup>3</sup>/d.

### KANALISATSIOON

Planeeringuala reovesi on ette nähtud juhtida kogumismahutitesse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Planeeritav arvutuslik reoveehulk on maksimaalselt 1,6 m<sup>3</sup>/d.

### SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundisisene parkla ja teed rajada vettläbilaskvatest materjalidest, näiteks sõelmed, tänavakivid. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojektis.

Krundi lääneosas paikneva olemasoleva kraavi toimimisvõime tuleb säilitada.

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

### TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrjeevarustus on lahendatud Rõngassaare maaüksuse keskossa olemasoleva veekogu kaldale planeeritud tuletõrje veevõtukohta abil. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama nõuetele. Tuletõrje veevõtukoht tuleb tähistada ja selleni tagada juurdepääs igal ajal.

### SOOJAVARUSTUS

Krundile 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 toimub olemasoleva Antsu 15/0,4kV mastalajaama baasil. Madalpinge elektrikaabel kulgeb mööda kohaliku teeala lõunaserva. Planeeringuala lõunaosas Rõngassaare maaüksuse sissesõidutee ääres paikneb olemasolev 0,4 kV elektriliitumiskilp peakaitsmega 3x32A. Kinnistu piiril olemasolevast mõõtekilbist on hooneteni toide ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Elektrivõrgu projekteerimisel lähtuda OÜ Jaotusvõrk Tartu Piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 154903 antust.

### SIDEVARUSTUS

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

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

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. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ning asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil.

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav elektri-, vee-, ja kanalisatsioonilahendused.

Planeeringualal piirneb Amme jõega, mille veekaitsevöönd on 10 meetrit, ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja piiranguvöönd 100 meetrit. Amme jõe kaldal on igaühele kasutamiseks avatud kuni 4 m laiune kallasrada, mida omanik sulgeda ei tohi.

Veekaitsevöönd on moodustatud vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks vee kaldaalal. Veekogu veekaitsevööndi ulatus ning selles keelatud tegevuste loetelu on toodud Veeseaduses (RT I 1994, 40, 655).

Kalda ehituskeeluvööndi mõiste ja kitsendused on toodud Looduskaitseaduse §-s 38 (RT I 2004, 38, 258). Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lõige 5 pkt 5 ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud kalakasvatusehitisele.

Tiikide kasutamiseks kalakasvatustiikidena tuleb taotleda vee erikasutusluba.

Kalda piiranguvööndi mõiste ja kitsenduse sisu on toodud Looduskaitseaduse §-s 37 (RT I 2004, 38, 258). Kalda piiranguvööndis on keelatud lageraie, reoveesette laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas, ilma kehtestatud detailplaneeringuta maa-ala kruntideks jagamine, maavara ja maa-ainese kaevandamine, mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

### 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

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.

Planeeritavate hoonete arhitektuursed lahendused peavad olemasolevat keskkonda väärtustavad. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab sobima ümbritsevasse looduskeskkonda. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Hooned peavad omavahel harmoneeruma. Välisviimistlusmaterjalidena on soovitatav kasutada võimalikult looduslähedasi materjale.

**Tabel 9. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b>Hoonete suurim lubatud korruselisus</b>	2 korrust
<b>Lubatud põhimahu katusekalded</b>	25°-45°
<b>Harjajoone suund</b>	Hoonete põhimahu katuseharjasuund, mis jääb Amme jõe ja kalakasvatustiikide vahele, peab olema paralleelne Amme jõe kaldaga. Planeeringuala lõunaossa ette nähtud hoonestusalasse rajatavate hoonete põhimahu katuseharjasuund peab olema paralleelne olemasoleva teealaga.
<b>Lubatud katusetüübid/ lubatud katusekatte materjalid/ lubatud värvitoonid</b>	Viil- ja kelpkatus/ Katusekivi, bituumensindel või plekk/ Katusematerjali lubatud värvitoonid on roheline, punast, pruuni või musta tooni.
<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid/ Lubatud välisviimistluse värvitoonid</b>	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitlaudist, palki või kivi ning nimetatud materjalide koos kasutamine. Keelatud on imiteerivate materjalide (keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastik- ja plekkvooder ning viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon); Välisviimistluses kasutada looduslähedasi värvitoone, lubamatud on nn ultra värvitoonide kasutamine. Palkhoonet võib ka lasuurvärvidega töödelda.
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	Ei määrata detailplaneeringuga
<b>Hoone sokli kõrgus</b>	Maapinnast 30-80 cm

### 5.14. Servituutide vajaduse määramine

Vajadus puudub.

### **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:

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

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatava tee ja eraalale viiva sissepääsuteede selge eristamine;
- võimalusel kinnistusisese juurdepääsutee ja parkimisala valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid, piirded);

### **5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnoorkude kaitsevööndis, Amme jõe kallasrajal, veekaitse- ehituskeelu- ja piiranguvööndis ning planeeritud tee kaitsevööndis.

### **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. Juhul kui antud detailplaneeringulahenduse realiseerimine toob kaasa olemasoleva kohaliku tähtsusega teeala halvenemise, peab Rõngassaare maaüksuse igakordne omanik, kas parandama tekitatud kahjud või tasuma Tartu Vallavalitusele tekitatud kahjude hüvitamise eest.

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

Tehnoorkude rajamine toimub koostöös tehnoorkude valdajate ja krundi omaniku vahel. Krundisisised tehnoorgud ja ühendused tehnoorkudega rajab krundi hoonestaja/omanik vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse tema valdaja poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehituslooga ehitusprojekti alusel koos



kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee, krundisisesse parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnedele 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:

04.03.2009	Maa-amet (Peadirektori esimene asetäitja peadirektori Ülesannetes Raivo Vallner)	lk 37
04.05.2009	Tartu Maaparandusbüroo (juhataja asetäitja Enn Banner)	lk 39
14.05.2009	Keskkonnamet (juhataja kt Rainis Uiga)	lk 41
22.05.2009	Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline Büroo (juhataja Margo Lempu)	lk 18
25.05.2009	OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkond (võrguarengu projektijuht Alo Ressaar)	lk 18

## JOONISED

---

# JOONIS 1

## 1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000

