

**Maastikuarhitektuuribüroo
TERAV KERA OÜ**

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Töö nr: DP-29-2009

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, KUKULINNA KÜLA

**JÄRVEOTSA MAAÜKSUSE
(KÜ TUNNUS 79402:001:0516) JA
LÄHIALA DETAILPLANEERING**

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud

Janar Tobreluts
Tartu Vallavalitsus

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2012

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.....	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	16
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.....	17
5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	17
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele	18
5.14. Servituutide vajaduse määramine	19
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	19
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	19
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	20
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	20
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	22
7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	23

JOONISED.....	24
1. Situatsiooniskeem	25
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	26
3. Olemasolev olukord.....	27
4. Planeeringu põhijoonis	28
5. Tehnovõrkude planeering.....	29
6. Illustratiivne joonis.....	30
LISAD:	31
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	32
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	33
3. OÜ Jaotusvõrgu tehnilised tingimused detailplaneeringuks	39
4. Lõuna Teedekeskuse tingimused detailplaneeringu koostamiseks	41
5. Otsus veehaarde sanitaarkaitseala vähendamise kohta	42
6. Detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll	43
7. Detailplaneeringu avaliku arutelu osavõtjate nimekiri	44
8. Keskkonnaameti kooskõlastus	45
9. Emajõe Veevärgi ülevaatusotsus nr. 308	46

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Järveotsa kinnistu omanik Janar Tobreluts. Algatamise taotlus laekus 27.01.2009.a. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 04.02.2009.a korraldus nr 40 Kukkulinna külas asuva Järveotsa 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 Järveotsa maaüksus elamumaa, maatulundusmaa, ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntideks, anda elamumaa kruntidele ehitusõigused üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala pindala on ca 15 ha.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- **Järveotsa maaüksus** (katastriüksus nr 79402:001:0516), omanik Janar Tobreluts; pindala 11,69 ha, maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa.
- **Kalevi maaüksus** (katastriüksus nr 79402:001:0195), omanik Jaak Kastepõld; pindala 3160 m², maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa.
- Lisaks Järveotsa maaüksusele on planeeringualasse kaasatud Kalevi maaüksus, osa Lähte-Elistvere teest ja Saadjärve kaldaala.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartu valla üldplaneering.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

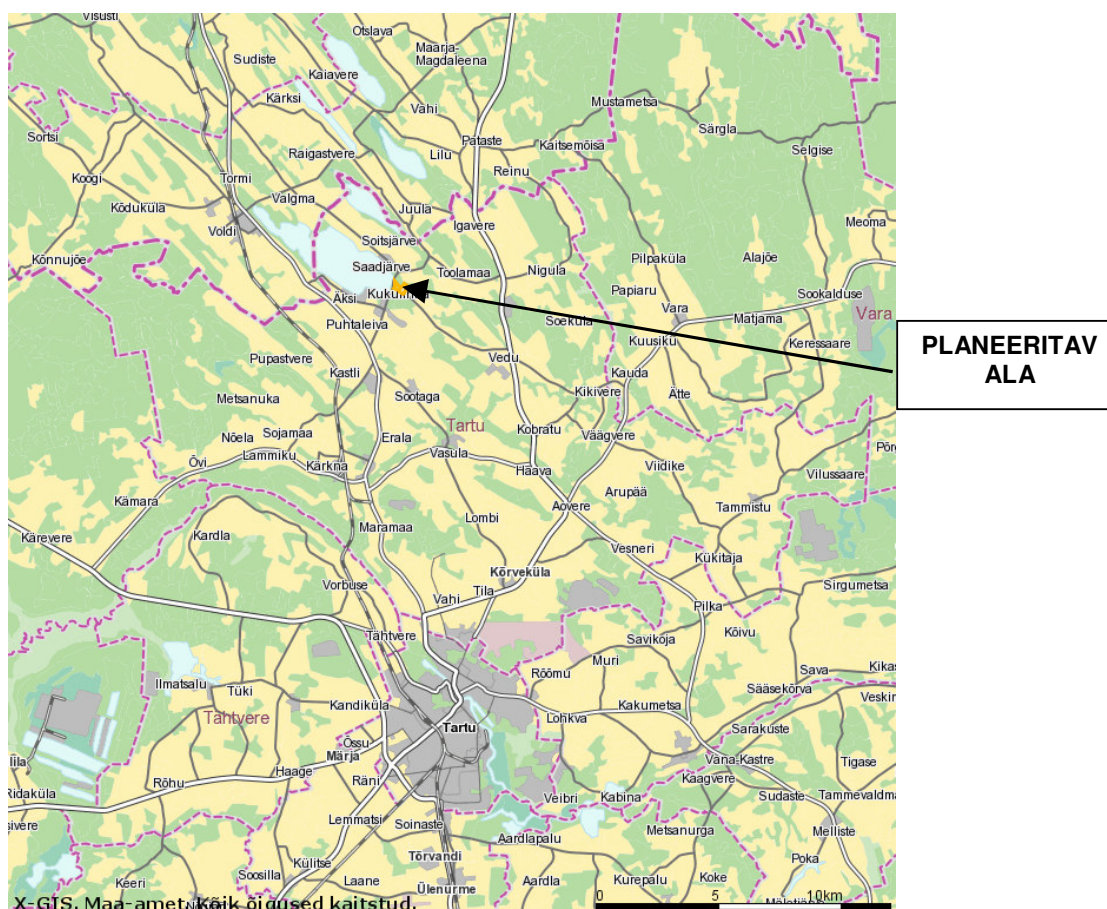
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 30.04.2009 a., kaasajastatud 10.05.2012 a. Geodeesia OÜ poolt (litsentsi nr EG-10009077-001 04.04.2003.a.), töö nr. GE-215. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis. Kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Kukulinna külas ca 15 km kaugusel Tartu linna piirist.

Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu vallas Kukulinna külas.



Järveotsa maaüksusele juurdepääs Vedu-Kukulinna maanteelt, mille tee kaitsevöönd on 50 meetrit. Ülejäänud planeeringusse kaasatud aladele juurdepääs Lähte-Elistvere maanteelt, mille tee kaitsevöönd on samuti 50 meetrit. Olemasolevad, varemplaneeritud ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 2 (vt. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Lähim kauplus, kool ja lasteaed asuvad Lähte alevikus planeeritavast alast ca 4 km kaugusel. Lähim bussipeatus asub planeeringualal Lähte-Elistvere maantee ääres.

Planeeringuala asub osaliselt Vooremaa maastikukaitsealal, mille piir on näidatud detailplaneeringu joonistel (vt Olemasolev olukord ja Planeeringu põhijoonis).

Planeeringualast põhja- ja idasuunda jääva metsaalad ja kirdesse Salu küla elamud. Käsitletavast alast lõunasse üle Vedu-Kukulinna maantee jääb rohumaa ja edasi metsaalad. Planeeringualast läände üle Lähte-Elistvere maantee jääb Saadjärve kaldale elamu koos abihoonetega. Planeeritav ala piirneb läänest Saadjärvega.

Käesolevas detailplaneeringu lahenduses on tähtsaks peetud ala turvalisuse ja rekreatiivse väärtuse tõstmist. Planeeringuala piirneb avaliku supluskohaga. Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud Lähte-Elistvere tee remondi tehnilise projektiga (koostanud OÜ Reaalprojekt, töö nr. T18-11), kus nähti ette suplejate parkimisala viimine maantee idaküljelt Saadjärve poolsele alale, et muuta maantee osa turvalisemaks. Antud lahendus on ka käesolevaks hetkeks välja ehitatud vastavalt projektile. Samuti on rajatud parkla ja järve vahelisele alale kergliiklustee. Kuna Saadjärve kallas on käsitletaval alal erodeerunud, siis on detailplaneeringuga tehtud ettepanek Saadjärve kalda kindlustamiseks ja ära uhitud kaldaala taastamine. Planeeringuala loodeossa on ette nähtud Saadjärve paremaks kasutamiseks ja rekreatiivse väärtuse tõstmiseks avalikult kasutatav haljasala.

Järveotsa kinnistule on kavandatud seitse pereelamu krunti. Hoonete juures on tähtsaks peetud arhitektuurset kvaliteeti ja ala ühtset terviklikku ilmet.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 15 ha, detailplaneeringualasse on kaasatud Järveotsa ja Kalevi maaüksused, Lähte-Elistvere maantee ja Saadjärve kaldaala.

Saadjärve kalda piiranguvöönd on 100 meetrit, ehituskeeluvöönd (majandustegevus keelatud) on 50 meetrit ja veekaitsevöönd 10 meetrit. Saadjärve kaldal on igaühele kasutamiseks 4 meetri laiune kallasrada.

Järveotsa kinnistule juurdepääs Vedu-Kukulinna maanteelt, mille tee kaitsevöönd on 50 meetrit. Ülejäänud planeeringualadele juurdepääs Lähte-Elistvere maanteelt, mille tee kaitsevöönd on samuti 50 meetrit. Järveotsa kinnistu läänepiiril asub põhiliselt hooajaliselt (suplusperioodil) kasutatav parkla. Saadjärve kaldal kasvavad vanad lehtpuud. Kallas on erodeerunud ja vajab kaldakindlustust, sest olemasolevate puude juured on juba ühelt küljelt väljauhitud ja toimub pidev kalda edasi uhtumine, mis võib ohustada ka maantee valli.

Järveotsa kinnistu piirneb põhjaosas Kabelisoo peakraaviga, mille kalda ulatus on 50 meetrit, ehituskeeluvöönd 25 meetrit ja veekaitsevöönd 10 meetrit. Järveotsa kinnistu idaosa on kaetud metsaga, kesk- ja lõunaosa on endine võsastunud ala, mida on raiutud ja lääneosa on üksikute suuremate puudega võsastunud ala. Järveotsa kinnistu lääneosas kulgevad lõuna-põhjasuunaliselt madalad kraavid, mis suunduvad Kabelisoo peakraavi.

Põhjast piirneb planeeringuala metsaalaga (Rohemetsa kü ja Kabelisalu kü), idast Kalevi maaüksusega (maatulundusmaa) ning lõunast Vedu-Kukulinna maanteega ja Linno maaüksusega. Edelast piirneb planeeringuala Lähte-Elistvere maanteega ja läänest Saadjärvega. Loodest piirneb planeeringuala Rehevälja maaüksusega.

Reljeef langeb Saadjärve suunas ning samas ka Vedu-Kukulinna maantee poolt Kabelsoo peakraavi poole, maapinna absoluutkõrgused jäävad 58.48– 52.97 vahemikku.

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

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga muudetakse olemasolevate kruntide piire ja moodustatakse 13 uut krunti. Lisaks elamumaa sihtotstarbega kruntidele on planeeringualale kavandatud ka teenindava funktsiooniga krunte teemaa, puurkaevu ja avalikult kasutatava haljasala tarbeks. Planeeritavale alale on kavandatud moodustada 13 krunti, millest 7 elamumaa, 2 transpordimaa, 2 üldkasutatava maa krunti avalikult kasutatava haljasala tarbeks ja 1 tootmismaa sihtotstarbega puurkaevu ja 1 maatulundusmaa sihtotstarbega krunt. Planeeritavate kruntide piirid on näidatud joonisel 4 (Planeeringu põhijoonis). Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1. Maakasutuse koontabel

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse Kinnistus</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>
Pos 1	3160 m ²	Üm 100%	Kalevi (79402:001:0195)	3160 m ²	M 100%
Pos 2	6114 m ²	L 100 %	22220 Lähte-Elistvere tee (79402:001:0517)	6114 m ²	L 100%
Pos 3	9053 m ²	E 100 %	Järveotsa (79402:001:0516)	9053 m ²	M 100%
Pos 4	4255 m ²	E 100 %	Järveotsa (79402:001:0516)	4255 m ²	M 100%
Pos 5	3996 m ²	E 100%	Järveotsa (79402:001:0516)	3996 m ²	M 100%
Pos 6	4180 m ²	E 100 %	Järveotsa (79402:001:0516)	4180 m ²	M 100%
Pos 7	4069 m ²	E 100 %	Järveotsa (79402:001:0516)	4069 m ²	M 100%
Pos 8	3691 m ²	E 100%	Järveotsa (79402:001:0516)	3691 m ²	M 100%
Pos 9	3692 m ²	E 100 %	Järveotsa (79402:001:0516)	3692 m ²	M 100%
Pos 10	4039 m ²	L 100 %	Järveotsa (79402:001:0516)	4039 m ²	M 100%
Pos 11	453 m ²	T 100 %	Järveotsa (79402:001:0516)	453 m ²	M 100%
Pos 12	10149 m ²	Üm 100 %	Järveotsa (79402:001:0516)	10149 m ²	M 100%
Pos 13	69285 m ²	M 100 %	Järveotsa (79402:001:0516)	69285 m ²	M 100%

Märkused:

- Planeeritud sihtotstarbed: E- elamumaa 001; L- transpordimaa 007; M- maatulundusmaa 011, T- tootmismaa 003, Üm- üldkasutatav maa 017;
- Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord"

5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

- planeeritud sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- põhihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud harjakõrgus maapinnast/ abihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud harjakõrgus maapinnast.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigused

Krundi pos. nr.	Krundi planeeritud pindala	Planeeritud sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Põhihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud harjakõrgus maapinnast / abihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud harjakõrgus maapinnast
Pos 1	3160 m ²	Üm 100%	Krunti ei hoonestata	-	-/-
Pos 2	6114 m ²	L 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-/-
Pos 3	9053 m ²	E 100 %	3 (üksikelamu+2 abihoonet)	400 m ²	2 (maapealset) korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 4	4255 m ²	E 100 %	3 (üksikelamu+2 abihoonet)	400 m ²	2 (maapealset) korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 5	3996 m ²	E 100%	3 (üksikelamu+2 abihoonet)	400 m ²	2 (maapealset) korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 6	4180 m ²	E 100 %	3 (üksikelamu+2 abihoonet)	400 m ²	2 (maapealset) korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 7	4069 m ²	E 100 %	3 (üksikelamu+2 abihoonet)	400 m ²	2 (maapealset) korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 8	3691 m ²	E 100%	3 (üksikelamu+2 abihoonet)	400 m ²	2 (maapealset) korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 9	3692 m ²	E 100 %	3 (üksikelamu+2 abihoonet)	400 m ²	2 (maapealset) korrust/8,5 m/ 1 korrus/5,0 m
Pos 10	4039 m ²	L 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-/-
Pos 11	453 m ²	T 100 %	1 hoone	16 m ²	1 korrus/4,0 m
Pos 12	10149 m ²	Üm 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-/-
Pos 13	69285 m ²	M 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-/-

Märkused:

- Planeeritud sihtotstarbed: E- elamumaa 001; L- transpordimaa 007; M- maatulundusmaa 011, T- tootmismaa 003, Üm- üldkasutatav maa 017;
- Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord"

Elamumaa sihtotstarbega kruntidele on lubatud ühe elamu ehitamine.

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. määrus nr. 10. Planeeringuga nähakse ette elamumaa kruntidele uushoonestusalad üksikelamute (kood 11101) ja abihoonete (kood 12744) ehitamiseks. Krundile pos nr. 11 on lubatud ehitada puurkaevu pumbamaja (kood 12746).

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusalade planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, vajalike tuleohutuskujade ja võimaliku liikluskorraldusega. Põhihoone ja abihoone jaoks on näidatud hoonestusalad. Joonistel näidatud hoonestusala elamukruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega ning erinevate ehituskeeluvöönditega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.8. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Ka võimalikud väikeehitised peavad paiknema hoonestusallas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohutuskujad. Hoonestusalast väljapoole on lubatud on püstitada võreseinu, lastekiikesid jm sarnaseid väikseid rajatisi.

Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehovõrke. Naaberkiinistute liitmine ei anna õigust püstitada suuremaid hooneid, kui ühele krundile lubatud hoonealuse pinna määr. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Planeeringu põhijoonisel on toodud elamute soovituslikud asukohad hoonestusallas. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel 4.

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritud elamukruntidele juurdepääsutee on kavandatud Vedu-Kukulinna maanteelt. (vt. Joonis 2 Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed). Planeeritav ala jääb Tartust kõige otsemat teed liikudes 15 kilomeetri kaugusele.

Detailplaneeringulahenduses on arvestatud Lähte-Elistvere tee remondi tehnilise projektiga (koostanud OÜ Reaalprojekt, töö nr. T18-11). Saadjärve ääres on viidud parkimine maantee idaküljelt tee lääneküljele, et suplejatel ja veespordi harrastajatel puuduks vajadus ületada maanteed ja seetõttu muuta teelõik turvalisemaks. Lisaks on rajatud maantee kõrvale kergliiklustee ja haljasriba.

Elamukruntidele on planeeritava juurdepääsutee maa-alade laiuseks kavandatud 11,0 meetrit, millest sõidutee laiuseks on kavandatud 5,0 meetrit. Ühele poole sõiduteed on planeeritud kraav, ülejäänud tee maa-ala on ette nähtud haljasvööndiks. Sõidutee on kavandatud kahesuunaline. Täpsemalt määratakse tänavate ristumiskohtade liikluskorraldus teede projekteerimise käigus.

Sõiduteede ja kergliiklusteede paiknemine ning liikluskorralduse põhimõtted ja kruntidele juurdepääsude asukohad on näidatud planeeringu joonisel 4 (Planeeringu põhijoonis).

Kruntidel on näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsu, täpsem juurdepääsutee asukoht tuleb lahendada hoone arhitektuurse projekti asendiplaanil. Teistest krundipiiri külgedest juurdepääsude rajamine on keelatud.

Detailplaneeringu Tehnovõrkude planeeringul (vt joonis 5) on antud tee maa-ala ristprofiilid. Planeeringuga on antud tee orienteeruvad kõrgusarvud. Planeeritavate teede täpsem vertikaalplaneering tuleb anda teede projekteerimise käigus.

Krundid positsiooninumbriga 2 ja 10 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ja kavandatud avalikku kasutusse jäävate aladena, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel.

Planeeritud teele tehakse detailplaneeringuga ettepanek krundile positsiooninumbriga 10 tee kaitsevööndit mitte määrata.

Parkimine lahendatakse krundisisesele. Elamumaakruntidele on ette nähtud kaks kuni kolm parkimiskohta igale krundile. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad”, äärelinnale esitatud nõudmistest.

Lisaks on rajatud Saadjärve äärde suplejatele ja veespordi harrastajatele 50 parkimiskohta.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Järveotsa kinnistu idaosa on kaetud metsaga, kesk- ja lõunaosa on endine võsastunud ala, mida on raiutud ja lääneosa on üksikute suuremate puudega võsastunud ala. Saadjärve kaldal ja Kalevi kinnistul kasvavad vanad lehtpuud.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Ettepanek täiendava kõrghaljastuse rajamiseks on toodud joonisel leht 4 (Planeeringu põhijoonis). Joonistel toodud aladele on kõrghaljastuse rajamine kohustuslik. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3m kõrguselt) on vähemalt 0,08m. Haljasalade kõrghaljastuse rajamisel tuleb eelistada kodumaiseid liike.

Planeeringualale on kavandatud kaks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti. Krundid positsiooninumbriga 1 ja 12 on kavandatud avalikku kasutusse jäävate haljasaladena. Saadjärve kaldaalale on ette nähtud rajada astmeline kaldakindlustusrajatis, mida mööda pääseksid inimesed kergemini vette. Ära uhtunud kaldaala on ette nähtud taastada ja täita pinnasega. Kaldakindlustusrajatise täpne lahendus antakse vastava projektiga. Saadjärve kaldaalale planeeringuala edelapoolsesse ossa on ette nähtud paadisild kalameestele paatide vettelaskmiseks ja spordiharrastajatele purjelaudadega vette minemise lihtsustamiseks.

Krundile positsiooninumbriga 12 on ette nähtud niiskele alale tiik, kus kevadeti ja sügiseti koguneb vihmaperioodil vesi, mis jääb sinna pikemalt püsima. Planeeritud tiik on ette nähtud pinnavee veehaarde ehitisena.

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:

1. Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Taimed peavad sobima kokku omavahel ja peavad olema antud piirkonnale iseloomulikud. Taimed peavad sobima kokku omavahel, sobituma hoonete ja piirete arhitektuursete lahendustega.
3. Olemasolev väärtuslik haljastus säilitada.
4. Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru, looduslik taimkate jne) jääma vähemalt 70% üldpindalast.
5. Kruntide üldpinnast vähemalt 10% peab olema kõrghaljastatud.
6. Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
7. Kruntide haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
8. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Kõrghaljastuse rajamine tehnovõrkude kaitsevööndisse on keelatud.
9. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

Piirde rajamine krundile on vabatahtlik. Lähtudes planeeritud kruntide suuruselt, on soovitatav piirded ehitada ümber rajatava õueala. Piirded tuleb rajada nii, et poleks takistatud lume lükkamine. Rajatavad piirded võivad olla 1,2 kuni 1,3 m kõrgused. 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.

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 lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele. Detailplaneeringu

põhijoonisel (vt joonis 4) on näidatud olemasolevad/säilivad, likvideeritavad ja planeeritud kraavid ja tiigid. Olemasolevad/säilivaid ja planeeritud kraave ei tohi likvideerida, kraavide asendamine toruga on lubatud.

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

5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasoleva olukorra iseloomustus

Üle planeeringuala kulgeb põhja-lõunasuunaliselt 15 kV õhuliin, mille kaitsevöönd kummalgi poole liini telge on 10 meetrit.

Planeeritud lahendused

Planeeritud tehnovõrgud on ette nähtud rajada planeeritud tee maa-alale. 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, enne ühiskanalisatsioonitorustiku väljaehitamist on lubatud kasutada ajutise lahendusena reoveekogumismahuteid. Ühiskanalisatsioonitorustiku väljaehitamisel on kohustus liituda ühiskanalisatsiooniga. Kruntide ühendused tänaval olevate võrguliinidega on lahendatud skemaatiliselt, täpsed krundiühenduste asukohad ning tehnovõrkude ühendamine väljaspool planeeringuala tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus.

VEEVARUSTUS

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud planeeritava ala keskossa planeeritud puurkaevu abil. Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala on lähtuvalt veeseaduses § 28 lg 4 p2 Keskkonnaameti poolt vähendatud 10-le meetrile, mis on lubatud, kui vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks.

Tabel 3. 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 4 inimest	7 pereelamutx125 liitritx 4 inimest peres = 3500 liitrit

Planeeritav veetarbimine planeeringualal kokku on 3,5 m³/d. Puurkaevu projekteerimisel, rajamisel ja eksploateerimisel tuleb arvestada Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni poolt väljastatud nõuetega (vt lisa Otsus veehaarde sanitaarkaitseala vähendamise kohta) ja Veeseaduses § 28 lg 1 sätestatuga - põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud: veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja veeseire.

Juurdepääs puurkaevu krundile on piiratud ja juurdepääs krundile on ette nähtud ainult kaevu teenindamiseks. Kõikidele kinnistutele on planeeritud eraldi veeühendused.

KANALISATSIOON

Ajutise lahendusena, seni kuni projekteeritakse ja ehitatakse välja uus Kukulinna ja Saadjärve 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 0,5 m³/d ja kogu alal kokku on ca 3,5 m³/d.

Planeeringuala keskele teemaale on näidatud perspektiivse pumpla asukoht, juhaks kui osutub vajalikuks planeeringualalt kuni maantee äärde rajatava ühisveetorustikuni pumbata reovett. Lähte-Elistvere maantee äärde on joonisel 5 (vt Tehnovõrkude planeering) näidatud ühiskanalisatsioonitorustike võimalik asukoht.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Planeeringuala teealade sadevesi on ette nähtud koguda sõiduteega külgnevatesse kraavidesse ja juhtida edasi kraavi- ja Saadjärve. Kraavi juhitud sadevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001 a. määrusega nr. 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" kehtestatud nõuetele. Kabelisoo kraavi kaudu Saadjärve juhitud sadevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 03. aprilli 2008 .a. määruse nr 74 "Nõuded suplusveele ja supelrannale".

Olemasolev madal kraavitus on ette nähtud enamjaolt likvideerida. Planeeringuala kesk- ja lääneossa on ette nähtud uus kraav. Vajadusel võib elamukruntide sadevett juhtida planeeritud kraavi ka drenaažitorude abil.

Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse omal krundil või juhatakse kinnistuid läbivatesse kogumiskraavidesse. Sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele, avalikult kasutatavale tee maa-alale ega ühiskanalisatsioonitorustikku.

Planeeringuala keskossa üldkasutatava maa krundile on ala kuivendamiseks planeeritud tiik.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Planeeringuala keskosas on lahendatud tuletõrje veevarustus planeeritud tiigi baasil, millest on ette nähtud isevoolse tarnetoru abil juhtida vesi kuni teealadeni ja paigaldada veevõtukaev. Planeeritud tiigis peab olema vähemalt 72 m³ vett (10 l/s 2 tundi pideva kustutamise korral), mis planeeritud tiigi puhul on tagatud mitmekordselt. Tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel lähtuda EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus osa 6: Tuletõrje veevarustus. Tuletõrje veevõtukaevud on näidatud joonisel 5 Tehnovõrkude joonis.

SOOJAVARUSTUS

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 koormuskeskmesse, kinnistut läbiva 15 kV liini mastile nr. 40 ette nähtud koht ehitatavale mastalajaamale. Planeeringualal on ette nähtud servituudikoridor perspektiivsele 0,4 kV kaabelliinile. Alajaamast on planeeringualale planeeritud uus 0,4 kV madalpinge elektrikaabel. Liitumispunktid (mõõtekilbid) on ette nähtud planeeritava tee äärde kinnistute piiridele arvestusega üks 0,4 kV mõõtekilp mitme eramu peale. Mõõtekilbist elamuni on toide ette nähtud maakaabliga. Elektrivõrgu projekteerimisel lähtuda OÜ Jaotusvõrk Tartu Piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 162946 antust.

SIDEVARUSTUS

Planeeringuga ei nähta ette uusi ühendusi. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

tehnovõrkude asukohad on näidatud (joonis 5) tehnovõrkude planeeringul ning tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht, mis jääb planeeritavasse alasse on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrk	Olemasolevad tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)	Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)
Veetorustik	-	235
Isevoolne kanalisatsioonitorustik	-	340
Survekanalisatsioonitorustik	-	130
Tuletõrjevee tarnetoru	-	52
15 kV elektriohuliin	200	-
0,4 kV elektrikaabel		175
Elektriliitumiskilp	-	5
Tuletõrjeveevõtukaev	-	1

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Olemasolevad tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>	<i>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>
<i>Puurkaev</i>	-	1
<i>Reovepumppla</i>	-	1

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

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 ehitusprojekti asendiplaanil. Soovitatav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatus.

Planeeringuala asub osaliselt Vooremaa maastikukaitsealal, mille piir on näidatud detailplaneeringu joonistel (vt Olemasolev olukord ja Planeeringu põhijoonis).

Lähtuvalt keskkonna säilitamise kohustusest ei väljastata planeeritavate kruntide hoonetele kasutuslubasid enne kui on välja ehitatud ja kasutusloa saanud ühiskanalisatsioon ja veevõrk ning sõidutee rajatud.

Planeeringu realiseerimisel tagada Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud SoM 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud norm-müratasemed.

Planeeringuala asub Saadjärve järve ääres. Saadjärve kaldal on piiranguvöönd 100 meetrit, ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja veekaitsevöönd 10 meetrit. Kallasraja laius on 4 meetrit, mida krundi omanik ei tohi sulgeda.

Planeeringuala kirdeosas paikneva eesvoolu (drenaaži eesvool) piiranguvöönd on 50 meetrit ja ehituskeeluvöönd on 25 meetrit ja veekaitsevöönd 10 meetrit. Metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini.

Kallasraja ulatus ning selle mõiste on toodud Veeseaduses (RT I 1994, 40, 655). Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis.

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). Veekaitsevööndis on keelatud: maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine; puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti asukohajärgse regioonini nõusolekuta, välja

arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel; majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine; väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

Kalda ehituskeeluvööndi mõiste ja kitsendused on toodud Looduskaitseaduse §-s 38 (RT I 2004, 38, 258). Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene: hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse; tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele; kalda kindlustusrajatisele; supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele; maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile; olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist; piirdeaedadele. Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

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 miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Enne hoonete projekteerimist taotleda Tartu Vallavalitsuselt projekteerimistingimused. Ehitusprojekti eskiis tuleb enne nõuetele vastavat vormistamist kooskõlastada Tartu Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Juhul kui hoonestaja projektis ettenähtud hoone välisilme ei sobi arhitektuurinõuetega ega ei ole vastavuses lähiümbruse hoonetega, on omavalitsusel õigus projekti mitte kinnitada ja nõuda ümberprojekteerimist.

Juhul kui hoonestaja eskiisprojekti esinevad kõrvalekalded antud krundi arhitektuurinõuetest vähesel määral ja hoone välisilme on vastavuses lähiümbruse hoonetega, on omavalitsusel õigus arhitektuurinõuetesse teha täpsustus ja projekt kinnitada.

Hoone peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava kohaselt, olema teostuselt heatasemeline, hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Põhihoone ja abihoone peavad omavahel harmoneeruma.

Tabel 5. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Kruntidel pos. nr. 3-9 üksikelamu põhimahul 2 korrust ja lisamahul või lisamahtudel 1 korrus ja abihoonel 1 korrus; Krundil pos. nr. 11 pumbamajal 1 korrus.
Lubatud suurim harjakõrgus maapinnast	Kruntidel pos. nr. 3-9 üksikelamul 8,5 meetrit ja abihoonel 5,0 meetrit; Krundil pos. nr. 11 pumbamajal 4,0 meetrit;
Hoonete vähim lubatud harjakõrgus maapinnast	Kruntidel pos. nr. 3-9 üksikelamul 6,0 meetrit, abihoonete vähimat lubatud kõrgust ei määrata
Katusekalde vahemik hoone põhimahul	Kruntidel pos. nr-ga 3-9 on hoonete põhimahul lubatud 5°-20°; lisamahtudel võib kasutada ka lamekatust. Hoonete põhimahu katusel ei ole lubatud kasutada parapetlahendust. Krundil pos. nr. 11 pumbamajal 0°-5°.
Lubatud katusekatte materjalid/ lubatud katusetüübid	Katuseplekk ja –kivid, lamekatustel rullmaterjalid/ Põhimahul viilkatus/ ja lisamahul madalkatus
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitu, kivimaterjale, krohvi ja muid väärikaid ning kõrgekvaliteedilisi ehitusmaterjale. Lubamatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Värvivalik vaba, keelatud neoontoonid.
Kohustuslik ehitusjoon	Kohustuslikku ehitusjoont detailplaneeringuga määratud ei ole .
Harjajoone suund	Põhihoone põhimahu katusehari peab olema planeeritud teega paralleelselt või risti
Sokli kõrgus	Planeeritud teepinnast võib krundi maapinda tõsta kuni 30 cm ja sealt edasi võib hoone sokkel olla planeeritud 40-60 cm kõrgemale

Soovitav:

- Põhimaht peab olema kahekorruline -ühekorruselise ja kahekorruselise mahtude omavaheline kombinatoorika vastavalt hoonestuse arhitektuurinõuete tabelile, ainult ühe- või ainult kahekorruseline pole lubatud.
- Sissesõidutee poolsele alale võib jääda nii ühe- kui ka kahekorruseline maht.
- Mahtudele võib lisada varimüüre, varjualuseid ja katuseterrasse.

- Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale: krohvi, kvaliteetseid betoonpindu, puitu vm kvaliteetset materjali. Värvitoonid vastavalt omaniku eelistustele, (v.a. neonvärvid);
- Abihoone projekteerimisel kasutada elamuga kokkusobivaid materjale ja ühtset stiili.

Keelatud on:

- Klassikaliste väljaulatuvate nurgaseotistega palkhooned, ümarpalk välisviimistluses;
- Võlvid akende ja uste kohal;
- Rõhutatud jämedad ümmargused sambad;
- Tihedad aknajaotised;
- Neonvärvid fassaadis;
- Teisi materjale jäljendavad plastikkatted, kiviimitatsiooniga plekk.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadused on ära toodu tabelis 6.

Tabel 6. Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Pos 3	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja Kruuntide pos nr.4, 5, 6 ja 7 igakordsed omanikud
Pos 4	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja Kruuntide pos nr.5, 6 ja 7 igakordsed omanikud
Pos 5	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja Kruuntide pos nr.6 ja 7 igakordsed omanikud
Pos 6	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja Kruundi pos nr. igakordne omanik
Pos 7	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja
Pos 8	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja

5.15. Vajaduse korral riigikaitselise 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:

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

- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning eksploatatsioonil tagada:

- ala hea korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale;
- soovitatav haljastusel kasutada atraktiivset maastikukujundust.

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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis, järve ning eesvoolu piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndis, 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, haljasalad ja tehnovõrgud ehitab välja planeeritava ala arendaja. Ehituslubade väljastamise eelduseks on asjaolu, et planeeringualal oleks välja ehitatud planeeritavad (puurkaev, veetorustik, elektrivarustus jne) tehnovõrgud ning tee kuni killustik- või kruusakatteni.

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 kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja

piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.

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).

6. KOOSKÕLASTUSED/ 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



JÄRVEOTSA MAAÜKSUS