

Töö nr DP 0111 - 2009

Tartu maakond
Tartu vald
Saadjärve küla

**Tartu vallas Saadjärve külas asuvate Vahula,
Roostiku, Pilliroo ja Vahu maaüksuste ning
lähiala detailplaneering**

Planeeringust huvitatud isikud:
Ülo Hage

Kalev Raidjõe

Planeerija:
Kärt Pill

Sisukord

1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja.....	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta.....	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	3
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs.....	5
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	6
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	6
5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	7
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	7
5.8. Ehitistevahelised kujad.....	8
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8
a) Veevarustus ja kanalisatsioon	9
b) Sademeveekanaliseerimine ja maaparandus.....	9
c) Tuletõrje veevarustus	9
d) Soojavarustus.....	10
e) Elektrivarustus.....	10
f) Telekommunikatsioonivõrk.....	10
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	11
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.....	12
5.12. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusala määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	12
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	12
5.14. Servituutide vajaduse määramine.....	13
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	13
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	13
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	13
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	14
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	14
6. Kooskõlastuste kokkuvõte.....	15
Lisad.....	16

Joonised:

Leht 1 „Situatsiooniskeem“

Leht 2 „Plan.ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“

Leht 3 „Olemaolev olukord“

Leht 4 „Planeeringu põhikaart ja tehnovõrkude planeering“

Leht 5 „Illustreeriv joonis“

1.Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Ülenurme Investeeringud OÜ esindaja Kärt Pill. Algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 03.11.2009.a.

2.Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu koostajaks valiti Ülenurme Investeeringud OÜ.

- Planeeringu projektijuht ja planeerija

Kärt Pill (Ülenurme Investeeringud OÜ, Viljandi mnt 13 Tartu 50412, tel 5185096)

3.Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on anda kruntidele ehitusõigused üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on u 10,6 ha, planeeringuala skeem on näidatud joonisel "Situatsiooniskeem" (leht 1).

Tabel. 3. 1. Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

Maaüksus nimi	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala	Omanik
Vahula (79402:001:0260)	100% maatulundusmaa	1,65 ha	Jüri Pross.
Vahulametsa (79402:001:0272)	100% maatulundusmaa	1,2 ha	Kalev Raidjõe
Roostiku (79402:001:0012)	100% maatulundusmaa	1,87 ha	Ülo Hage.
Pilliroo (79402:001:0011)	100% maatulundusmaa	1,74 ha	Ülo Hage.
Vahu (79402:001:0010)	100% maatulundusmaa	2,09 ha	Ülo Hage.

4.Arvestamisele kuuluvad dokumendid

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

- Koostamisel olev teemaplaneering "Saadjärve ümbruse kaitse- ja kasutamistingimuste ning maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine."

5.Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ KG – Büroo (litsents 630 MA) poolt veebruari kuus 2010. a. mõõdetud Tartu maakonna Tartu valla Saadjärve küla Vahula, Roostiku, Pilliroo, Vahu kü. geodeetiline alusplaan.

5.1.Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Saadjärve külas Saadjärve ääres. Planeeringuala asub ca 14 km kaugusel (lennult) Tartu linna piirist. Planeeringualale on tagatud juurdepääs asfaltkattega Mullavere-Saadjärve kohalikul maanteel. Mahasõit on olemas Vahula maaüksusele. Planeeringulahendus näeb ette uue mahasõidu ehitamist ja vana mahasõidu likvideerimist. Uuel kogujateel on tagatud kõikidele planeeritavatele kruntidele juurdepääs maanteelt.

Lähim asula, Tabivere alevik, asub ca 5 km kaugusel loodes. Planeeringualal kirdest kulgeb Mullavere-Saadjärve tee, edelast piirneb planeeringuala Saadjärvega. Teisel pool Mullavere – Saadjärve teed asuvad põhiliselt põllumaad, Saadjärve ääres asuvad talukompleksid. Hoonestus on koondunud põhiliselt tee läheduses, õuealal paikneb peamiselt üks põhihoone ja kaks kuni kolm kõrvalhoonet. Elamud on ühe – kuni kahekorruselised ja viilkatusega.

Planeeringualal asub pereelamu koos abihoonetega. Olemasolevate hoonete lammutamist ette ei ole nähtud. Planeeringuga moodustatakse kaheksa uut krunti - kuus elamumaa krunti ja kaks krunti on planeeritud juurdepääsutee tarbeks.

Saadjärve külas võib kohata ridakülale omaseid jooni. Ridaküla on külatüüp, kus taluõued paiknevad ühel pool külateed. Hooned paiknevad ridakülas selgapidi koos ehk ühe hoone tagant paistab teine hoone. Kuna iga talu õu järgib oma sisemist planeeringut ja hoonete paigutust, siis taluhooned külatäna suhtes teatud tänavakülale iseloomulikke korrapära ei moodusta.

Elamuehituse põhimõtted ridakülas:

- õued paiknevad ühendustee ääres;
- ridaküla puhul asetsevad õued tavaliselt ühel pool teed;
- ridakülas moodustavad õued kompaktsed, ümbritsevatest kõlvikutest eralduva külaala;
- ridakülale on iseloomulikud pikad ristkülikukujulised krundid ning kõlvikute paiknemine (nt. ühel pool teed paikneva ridaküla puhul jäävad ühele poole teed põllumaad, teisele poole karja- ja heinamaad). Planeeringulahenduse väljatöötamisel on arvestatud eeltooduga.

Vastavalt Tartu valla üldplaneeringule on määratud ala kasutusotstarve elamumaa.

Planeeringulahendus vastab Tartu üldplaneeringule.

Kontaktvööndit illustreerib joonis „Plan.ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“ (leht 2).

5.2.Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 10 h suur. Detailplaneeringu alasse on kaasatud maatulundusmaa sihtotstarbega Vahula (79402:001:0260), Vahulametsa (79402:001:0272), Roostiku (79402:001:0012), Pilliroo (79402:001:0011) ja Vahu (79402:001:0010) maaüksused. Andmed planeeringuala jäävate kinnistute kohta on toodud tabelis 3.1.

Planeeringuala piirneb järgnevate kinnistutega:

- põhjas asub **14223 Mullavere-Saadjärve tee** (79402:001:0112) maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu;
- idas asuvad **Kübarsespa** (79402:001:0462) elamumaa sihtotstarbega kinnistu ja **Maasingu** (79402:001:0447) maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu;
- edelas asub **Vara metskond 22** (79402:001:0741) maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu;
- läänes asuvad **Saare** (79402:001:0572) maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu ja **Raudsespa** (79402:001:0035) elamumaa sihtotstarbega kinnistu.

Planeeringualast edelas asuval Saadjärvel on kalda piiranguvöönd 100 meetrit, ehituskeeluvöönd on 50 meetrit ja veekaitsevöönd 10 meetrit põhikaardil märgitud

veepiirist. Järve kaldal on igaühele kasutamiseks 4 meetri laiune kallasarada, mida krundi omanik ei tohi sulgeda. Planeeringualale ulatud Mullavere – Saadjärve tee kaitsevöönd, mis on 50 meetrit äärmise sõiduraja teljest. Üle planeeringuala kulgeb kuni olemasoleva Hiie alajaamani 15 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini telge on 10 meetrit. Planeeringuala asub maaparandusalal.

Planeeringuala kirdenurgas asub talukompleks. Planeeringuala edelaosa on kaetud metsaalaga, ülejäänud osa jääb põllumaa alla.

Planeeringuala asub Vooremaa maastikukaitsealal (vööndi väline tunnus KLO1000294) jäädes Vooremaa kaitseala piiranguvööndisse (vööndi väline tunnus KLO1101207). Detailplaneeringuala on elupaigaks II kategooria käsitiivalistele: veelendlane (*Myotis daubentoni*) ja tiigilendlane (*Myotis dasycneme*).

Olemasolevat olukorda illustreerib joonis „Olemasolev olukord“ (leht 3).

5.3.Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse 8 uut krunti: 6 elamumaa sihtotstarbega krunti ja 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti. Planeeringu algatamiseelsed ja- järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed on toodud joonisel „Planeeringu põhikaart ja tehnovõrkude planeering“ (leht 4) tabelis „Maakasutuse bilanss“.

5.4.Kruntide ehitusõigus

Pos 3 kuni Pos 7 kruntidele on planeeringuga lubatud ehitada üks elamu ja kaks abihoonet. Planeeritavate hoonete kõrguseks on määratud kuni 8,5 meetrit planeeritavast maapinnas, maksimaalne korruselisus on kuni kaks ja hoonete maksimaalne ehitusalune pindala ei tohi olla suurem kui 400 m². Pos 2 krundil paiknevate hoonete ehitusõigused säilitatakse. Saadjärve äärsetel kruntidel (Pos 4 kuni Pos 7) on õigus rajada Saadjärve äärde paadisild.

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“, Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2005. määrus nr. 10. Planeeringuga nähakse ette kruntidele uushoonestusalad üksikelamute (kood 11101) ja abihoonete (kood 12744) ehitamiseks. Kruntide ehitusõiguses on toodud joonisel „Planeeringu põhikaart ja tehnovõrkude planeering“ (leht 4) tabelis „Arhitektuurinõuded ja krundi ehitusõigus“.

5.5.Kruntide hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratud hoonestusala on seotud krundipiiridega [vt joonist „Planeeringu põhikaart ja tehnovõrkude planeering“ (leht 4)]. Kruntidele Pos 4 kuni Pos 6 on määratud kaks hoonestusala – juurdepääsutee ääres olev hoonestusala on mõeldud põhihoone ja ühe abihoone jaoks, metsas paiknevale hoonestusalale on lubatud rajada üks abihoone. Hoonestusala all on mõeldud ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Joonistel näidatud hoonestusala elamukruntidel on suurem kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala, võimaldamaks valida hoone asukohta. Hoonete paigutamisel hoonestusalale tuleb arvestada tuleohutuskujadega. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamise keelatud. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Rajatisi võib püstitada ka väljapoole hoonestusala.

5.6.Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale juurdepääs on planeeritud Mullavere – Saadjärve teelt. Planeeritav tee tagab kõikide hoonestatavatele kruntidele juurdepääsu. Olev mahasõit Vahula maaüksusele suletakse. Planeeringuala teede kattematerjal peab olema poorne, hõlbustamaks sadevee pinnasesse imbumist, soovitatav on kasutada kruusa või killustikku. Tee peab kandma teenistusautot. Tee laiuks on arvestatud 5,5 meetrit.

Planeeritavatel kruntidel tuleb parkimine lahendada edasise projekteerimise käigus krundisiseselt arvestades kavandatavate hoonete asukohti ning kehtivaid parkimisnormatiive.

Juurdepääsutee paiknemine ning liikluskorralduse põhimõtted on näidatud joonisel „Planeeringu põhijoonis ja tehnovõrkude planeering“ (leht 4). Täpsem juurdepääs kruntide hoonestusalani tuleb lahendada hoone arhitektuurse projekti asendiplaanil.

5.7.Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala keskosa on kasutusest välja jäänud põllumaa. Planeeringuala edelaosa on kaetud metsaalaga. Planeeringuga puude mahavõtmine on lubatud ainult hoonestusalalt ehitusprojektiga põhjendatult. Kruntide Pos 4 kuni Pos 6 planeeritud abihoone hoonestusalal on lubatud likvideerida vaid ehitusele ette jäävad puud, õueala abihoone ümber mitte moodustada. Samuti on lubatud likvideerida juurdepääsutee ehitamisel ette jäävad puud. Uushaljastuse planeerimisel tuleb arvestada, et istutatud

puud ja põõsad sobiks olevasse keskkonda. Hoonetekomplekside õuealale tuleks istutada koduaedadele iseloomulikud puuliike: harilik sirel, harilik toomingas, pärn, harilik vaher, aedõunapuud jmt. Kõrghaljastust ei või istutada keskpinge õhuliini kaitsevööndisse.

Õueala ulatuses on välispiirete rajamine lubatud. Tarastamine ei ole lubatud metsaalal. Piirete maksimaalne kõrgus on 1,4 m. Keelatud on avausteta müüri või plekkaia rajamine. Piirded peavad olema avaustega, st et läbipaistvus piirdest peab olema vähemalt 25% selle pindalast. Piirded peavad kokku sobima hoone arhitektuuriga. Võimalikud piirde variandid on: avaustega puitlippaad, hekiga piiratud võrk- või lattaed.

Iga krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojektis. Kõikidel kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele. Kruntidelt ja teelt tulev sajuvesi immutatakse pinnasesse või suunatakse planeeringuala keskosas olevasse kraavi.

Uue haljastuse ja rajatiste rajamisel arvestada Tee projekteerimise normid ja nõuded (RLT 2000, 23, 303) tabel 2.13, kus külgnähtavus projektkiiruse 80km/h on >- 20m sõidutee servast.

5.8.Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringu alal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. 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

Elamutele planeeritakse vee-, reovee-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendus. Küttesüsteem planeeritakse kohaliku küttena.

a)Veevarustus ja kanalisatsioon

Olemasolev olukord. Veevarustus ja kanalisatsioon puudub.

Planeeritud lahendus. Planeeritava ala maksimaalne vajatav arvestuslik veetarbimine on ca 3 m³/d.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud igal krundil eraldi planeeritud salvkaevu ja reoveemahuti baasil. Kaevude ja reoveemahutite asukohad täpsustada projekteerimise käigus igal krundil eraldi, arvestades hoone paiknemist krundil. Keelatud on nende rajamine väljapoole kasutatava krundi maaüksust. Võimalusel tuleb salvkaev rajada kõige kõrgemale kohale krundil. Salvkaevude ja mahuti kaitsevööndiks tuleb arvestada 10 m ümber kaevu. Reoveemahuti suuruseks on soovitatav arvestada kuni ca 10 m³. Mahutite tühjendamise eest vastutab krundi omanik, kohustudes sõlmima vastavat litsentsi omava teenusepakkujaga lepingu kogumismahutite tühjendamiseks. Reoveemahutid tühjendatakse vastavalt vajadusele paakautodega Tartu Vallavalitsuse poolt ette nähtud puhastusseadmesse.

Salvkaevu ja reoveemahuti projekteerimisel arvestada Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a määrusega nr 171 "Kanaliseerimisvõrgu ehitiste veekaitseõuded" ja mahuti puhastamiseks mugava juurdepääsu tagamisega.

Planeeringuala jääb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise piirkonda. Juhul, kui piirkonda rajatakse ühisveevärk ja – kanalisatsioon on kohustus kinnistu omanikul liituda rajatud trassidega.

b)Sademeveekanalisatsioon ja maaparandus

Olemasolev olukord. Planeeringualal puudub sademeekanalisatsioon. Roostiku, Pilliroo ja Vahu kinnistud jäävad maaparandussüsteemi piiresse.

Planeeritud lahendus. Sadeveed immutada krundi piires maasse, selle juhtimine naaberkruntidele ei ole lubatud.

Ehitusprojektide kooskõlastamisel ja realiseerimisel tuleb arvestada maaparandussüsteemidega kui tervikuga, tagades naaberkinnistute kuivenduse töötamise. Naaberkinnistutel asuvate maaparandussüsteemide toimimise tagamiseks tuleb koostada drenaaži rekonstrueerimise projekt. Planeeritava drenaaži asukoht on toodud joonisel „Planeeringu põhikaart ja tehnovõrkude planeering“ (leht 4). Projekt tuleb koostada vastavalt maaparandussüsteemi haldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel.

c)Tuletõrje veevarustus

Olemasolev olukord. Alal puudub tuletõrje veevarustus.

Planeeritud lahendus. Tuletõrjeveevarustatus tagamiseks on planeeritud Vahulametsa krundile tuletõrje veevõtukaev. Kaevu varustatakse veega Saadjärvest planeeritud

veetoriga. Planeeritud veetoru peab paiknema vähemalt 1,2 m sügavusel vees. Kaevu ja veetoru orienteeruv paiknemine on toodud joonisel „Planeeringu põhikaart ja tehnoorkude planeering“ (leht 4).

Planeeritavad hooned peavad vastama tulepüsimusklassile TP 3 ning hoonetevahelised kujud peavad olema 8 meetrit.

Veevõtukaev peab vastama sellele esitatud nõuetele – kaevule peab olema tagatud aastaringne ligipääs; veevõtukoht peab olema tähistatud jne.

Kaevu korrashoiu kohustus langeb planeeringualasse jäävate kruntide igakordsetele omanikele. Tuleohutuse tagamiseks tuleb kinni pidada Siseministri 08.septembri 2000. aasta määrusega nr 55 kinnitatud „Tuleohutuse üldnõuetest“ ja „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ määrusest, vastu võetud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a, nr 315.

d) Soojavarustus

Olemasolev olukord. Alal puudub kütetorustik.

Planeeritud lahendus. Planeeringualal lubatud lokaalkütteviisid on maakütte-, elektri-, tahkekütte- või kombineeritud kütteviisid. Soojavarustus lahendatakse edaspidi hoonete projekteerimise käigus. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine.

e) Elektrivarustus

Olemasolev olukord. Üle planeeringuala kulgeb Eesti Energia AS-le kuuluv 15 kV õhuliinid. Planeeringualast kirdes, ca 200 m kaugusel, asub Hiire alajaam.

Planeeritud lahendus. Detailplaneeringu objektide elektrivarustuse tagatakse Pos 8 teemaa krundile planeeritavast trafoalajaamast. Ajaama toide on planeeritud olevast 15 kV õhuliini mastist planeeritud kõrgpingekaabli abil. Tulevaste kinnistute piiridele on ette nähtud 0,4 kV elektrikilbid, arvestusega 1 kilp kahe kinnistu kohta. Kilpide toide on planeeritud alajaamast madalpingekaabli kaudu.

Täpsed majaühendused lahendatakse hoonete elektrivarustuse projekteerimise käigus. Elektrivõrgu projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku haldavalt ettevõttelt.

f) Telekommunikatsioonivõrk

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal ühendus telekommunikatsioonivõrguga puudub.

Planeeritud lahendus. Planeeringuala sideühendus kavandatakse mobiil- või raadioside näol.

Planeeritud trasside asukohad, kulgemised ja liitepunktid on ära toodud joonisel „Planeeringu põhikaart ja tehnovõrkude planeering“ (leht 4).

Planeeringuga on määratud põhimõtteline trasside kulgemine planeeritavas alas. Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

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

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida pereelamukruntidel omal krundil kinnises kompostris. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektil 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.

Detailplaneeringuala on elupaigaks II kategooria käsitiivalistele: veelendlane (*Myotis daubentoni*) ja tiigilendlane (*Myotis dasycneme*). Uute hoonete ehitamisel peaks arvestama, et nahkhiired kasutavad sageli toitumiseks metsas ja sellega piirnevaid väikeseid lagendikke ja tuultest varjatud alasid. Planeeritava arendustegevus on väikesemahuline (krundi täisehituse protsent jääb alla 2%), uued hooned paiknevad põhiliselt põllumaal ning on koondunud oleva hoonestuse lähedusse, seega mõju käsitiivalistele on vähene. Samas säilitatakse suuremas osas planeeringualal olev mets. Likvideerida võib vaid Vahulametsa hoonestusalal paiknevad puid - likvideerimisele kuuluvad planeeritavate hoonete ja teede ehitusele ette jäävad puud.

Vahulametsa hoonestusalune pindala on ca 1200 m², seega maksimaalselt võib puid langetada ainult selles ulatuses. Planeeringualal on metsaga kaetud ca 5,1 ha suurune ala, seega langetavate puude osakaal ei ole märkimisväärne. Häiriva mõju vähendamiseks linnustikule soovitame ehitustööd ajastada väljapoole pesitsusperioodi (15. aprill- 15 juuli). Parim tööde läbiviimise aeg nii linnustiku, käsitiivaliste kui ka taimeistiku seisukohalt on 1. november- 20 märts.

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

Planeeritavate hoonete põhimaht peab asuma hoonestusalal. Rajatisi võib püstitada ka väljapoole hoonestusala. Olevad hooned kuuluvad säilitamisele.

Hoonete sokli kõrguseks maapinnast on lubatud kuni 60 cm. Hoonete korruselisus on maksimaalselt 2. Hoonete maksimaalseks kõrguseks 8,5 m. Katusetüübiks on lubatud viil- või pultkatus, kaldega 30-45°. Katusekatte värvidest võib kasutada musta, pruuni ja tumehalli. Pos 3 krundi planeeritava elamu põhimahu katuse harjajoon peab olema risti või paralleelne külgneva maateega. Pos 4 kuni Pos 7 kruntide planeeritavate hoonete põhimahu katuste harjajooned peavad olema omavahel risti või paralleelselt, metsa sees abihoonetel harjajoon vaba

Välisviimistlusmaterjalidest on lubatud kasutada looduslikke materjale (nt puitu, klaasi, krohvi, kivivoodrit ja keraamilisi telliseid hoonete seintel). Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale (nt kiviimitatsiooniga plekk seintel, plastvooder). Hoonete täpsed värvilahendused lahendatakse ehitiste arhitektuursete projektide koostamise käigus. Keelatud on neoontoonide kasutamine.

Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurinõuded on toodud joonisel "Planeeringu põhikaart ja tehnoõrude planeering" (leht 4) toodud tabelis

"Arhitektuurinõuded ja Krundi ehitusõigus".

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Planeeritavale tee määratakse avalikku kasutusse. Tuletõrje veevõtukaevule tuleb seada realservituut, mis kohustab kõigi krundi omanikke kaevu hooldama. Servituutide seadmise vajadus on toodud joonisel „Planeeringu põhikart ja tehnoorkude planeering“ (leht 4) toodud tabelis „Servituudi määramise vajadus“.

5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elanikes omanikutunde tekitamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- korrashoid;
- elamutevaheline nähtavus;
- eraautode parkimine vahetult elamute ees;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnoorkude kaitsevööndis, järve piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndis, planeeritud servituudialadel ja oleva 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.

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Krunte teenindavate salvkaevu ja reoveemahuti väljaehitamise kohustus on hoonestajal. Elektri – ja sideühendus tagatakse kruntide hoonestaja ja tehnovõrkude valdajate vahelises koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud.

Planeeritava uue mahasõidu kõrvalmaantee nr 14223 Mullavere – Saadjärve km 7,65 rajamiseks koostada Teeseaduse § 19 kohane projekt, mis kooskõlastada Lõuna RMA-ga. Projektis näha ette olemasoleva juurdepääsutee kõrvalmaanteelt nr 14223 km 7,7 sulgemine ning likvideerimine.

Teemaasse ja teekaitsevööndisse puutuvate tehnovõrkude rajamiseks koostada projektid, mis kooskõlastada Lõuna RMA-ga.

Detailplaneeringujärgse tee ja planeeritava tuletõrjekaevu ehitab välja planeeritava ala igakordsed krundi omanikud ühiselt. Kruntide hoonestamisel kohustuvad kruntide omanikud välja ehitama kinnistutele sisse- ja väljasõidud kogujateele.

Enne maakorraldustoimingute tegemist koostada maaparandussüsteemi rekonstrueerimise projekt ja rekonstrueerida.

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).

Kärt Pill /

/ 18.10.10

6.Kooskõlastuste kokkuvõte

Asutus	Kuupäev	Märkused	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse asukoht detailplaneeringu dokumentides
Lõuna – Eesti Päästkeskus	26.07.2010.a.		Peeter Kaitsa juhtivinspektor	Joonisel „Planeeringu põhikaart ja tehnoorkude planeering“, leht 4. Seletuskiri leht 8 ja leht 10. Joonis ja seletuskirja lehed asuvad lisades.
Lõuna Regionaalne Maanteeamet	25.08.2010.a.	<p>1. Planeeritava uue mahaõidu kõrvalmaantee nr 14223 Mullavere – Saadjärve km 7,65 rajamiseks koostada Teeseaduse § 19 kohane projekt, mis kooskõlastada Lõuna RMA-ga. Projektis näha ette olemasoleva juurdepääsutee kõrvalmaanteelt nr 14223 km 7,7 sulgemine ning likvideerimine.</p> <p>2. Teemaasse ja teekaitsevööndisse puutuvate tehnoorkude rajamiseks koostada projektid, mis kooskõlastada Lõuna RMA-ga.</p> <p>3. Uue haljastuse ja rajatiste rajamisel arvestada Tee projekteerimise normid ja nõuded (RLT 2000, 23, 303) tabel 2.13, kus külgnähtavus projektkiiruse 80km/h on >- 20m sõidutee servast.</p>	Janar Taal Direktori asetäitja	Kooskõlastuse kiri nr 7.3/10-00156/173 asub lisades.
Keskkonnaamet Jõgeva – Tartu regioon	02.07.2010.a.	Lk 9 on Häädemeeste vallavalitsus; Lk 11 jääb segaseks, kas nahkhiired on linnud?	Raimis Uiga Juhataja	Kooskõlastuse kiri nr JT 6-5/24229-2 asub lisades.
Keskkonnaamet Jõgeva – Tartu regioon	09.10.2010.a.	Kooskõlastatud täiendavate märkusteta.	Raimis Uiga Juhataja	Kooskõlastuse kiri nr JT 6-5/24229-4 asub lisades.
Põllumajandusamet Tartu keskus	17.08.2010.a.	Enne maakorraldustoimingute tegemist koostada maaparandussüsteemi rekonstrueerimise projekt ja rekonstrueerida.	Hannes Puu Keskuse juhataja	Kooskõlastuse kiri nr 14-1.12/771 asub lisades.
Vahula maaüksuse omanik Jüri Pross	27.08.2010.a.	Planeeringu lahendusega nõus.	Jüri Pross	Joonisel „Planeeringu põhikaart ja tehnoorkude planeering“, leht 4. Joonis asub lisades.
AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tartu regioon	16.08.2010.a.	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt	Valdeko – Toivo Hirno Võrguarengu projektijuht	Joonisel „Planeeringu põhikaart ja tehnoorkude planeering“, leht 4. Joonis asub lisades

Töö nr DP 0111 - 2009

Tartu maakond
Tartu vald
Saadjärve küla

**Tartu vallas Saadjärve külas asuvate Vahula,
Roostiku, Pilliroo ja Vahu maaüksuste ning
lähiala detailplaneeringu
LISAD**