

**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-05-2012

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, ÄKSI ALEVIK

# JÄRVE TN 26 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Olev Kala

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.....	8
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	9
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	10
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	10
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	12
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	13
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....	14
5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	15
5.13. Vajaduse korral miljöväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine .....	16
5.14. Servituutide vajaduse määramine .....	16
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 nõuded.....	17
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	17
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks .....	17
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ .....	18
JOONISED .....	19
1. Situatsiooniskeem .....	20
3. Olemasolev olukord.....	22

---

4.	Planeeringu põhijoonis .....	23
5.	Tehnovõrkude planeering.....	24
6.	Illustratiivne joonis.....	25
LISAD:		26
1.	Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	27
2.	Detailplaneeringu lähteülesanne	28

# SELETUSKIRI

---

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Veikko Kala volitatud esindaja Olev Kala. Algatamise taotlus laekus Tartu vallavalitsusele 10.04.2012.a.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavolikogu 9.05.2012. a otsuse nr 18 Äksi alevikus asuva Järve tn 26 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise 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 algatamise eesmärgiks on kaaluda olemasoleva Järve tn 26 maaüksuse jagamist kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning kruntidele ehitusõiguste määramist (olemasolevale elamule rekonstrueerimistingimuste määramist ja uuele hoonestamata krundile ehitusõiguse määramist uue üksikelamu ning abihoone projekteerimiseks). Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 0,6 ha.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- Järve tn 26 maaüksus (katastriüksus nr 79402:001:0635);
- omanik- Veikko Kala;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 5335 m<sup>2</sup>.

Lisaks jääb planeeringualasse osaliselt külgneva Järve tn maa-ala ja Saadjärve tn 20/22 maaüksus juurdepääsutee osas.

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.

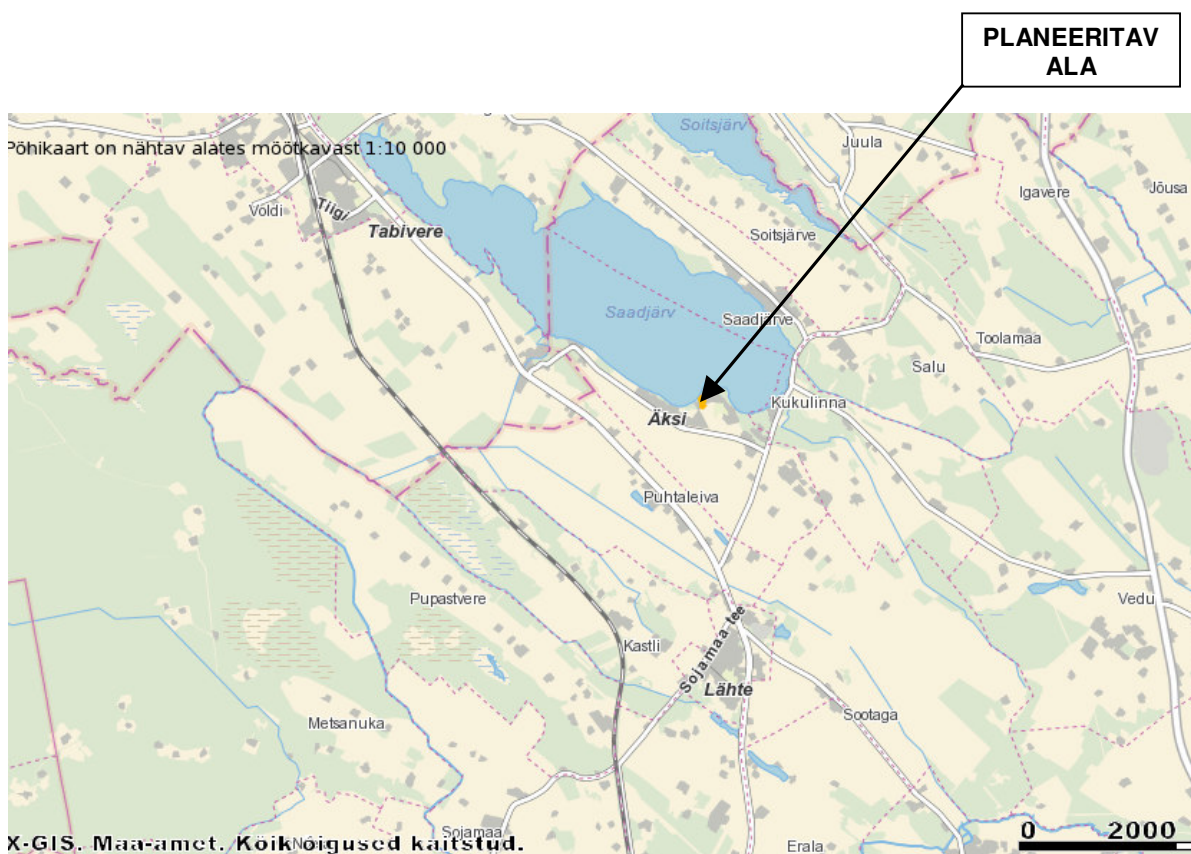
## 5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 16. mai 2012 a. Tartumaa Maamöödubüroo OÜ poolt (litsentsi nr 444-MA), töö nr. TMB-13/2012. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

### 5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

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

Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu vallas Äksi alevikus.



Lähim kool ja lasteaed jäävad Lähte alevikku, planeeritavast alast ca 3 km kaugusele, Lähtel asuvad ka kauplus, perearst, apteek ja kohvik. Lähim kauplus asub alast kirdes Jääaja keskuse juures. Samuti asuvad kauplus, kool ja lasteaed ka Tabivere alevikus, mis jääb planeeritavast alast ca 6 km kaugusele.

Planeeringuala piirneb põhjast Saadjärvega. Planeeringualaga läänest piirnevad olemasolevad elumumaad ja neist edasi jääb Äksi rannaala ja veel kaugemale lääne

Jahtklubi. Alast idasse jääb Jääaja keskus, Soomepoiste tuba-muuseum, Looduskeskus ja Äksi raamatukogu. Järve tn 26 maaüksusest kagusse jääb vana Äksi katlamaja (kasutusest maas).

Äksi alevikus paikneb olemasolev hoonestus veepiirile suhteliselt lähedal, jäädes ehituskeeluvööndisse (50 m). Planeeringualast läänes paiknev hoonestus jääb 30 meetri ja idas paiknev hoonestus 13 meetri kaugusele veepiirist.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse Järve tn 26 maaüksuse jagamist kaheks krundiks. Krundi jagamisel ja hoonestusalade määramisel arvestatakse lähiümbruses väljakujunenud kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Detailplaneeringuga on planeeritud hoonestusala lähima punkti kaugus veepiirist 33 m.

(Vastavalt looduskaitseaduse §38 lg 4 pkt 1<sup>1</sup> ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele). Arhitektuurinõuete määramisel uutele hoonetele ja olemasolevate rekonstrueerimiseks on arvestatud planeeritud ja ümbruskonda rajatud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

## 5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 0,6 ha. Planeeringualasse jääb lisaks Järve tn 26 maaüksusele osaliselt külgneva Järve tänava maa-ala ja Saadjärve tn 20/22 maaüksus juurdepääsutee osas.

Planeeringuala on heakorrastatud ja hoonestatud, Järve tn 26 lõunaosas asub olemasolev elamu ja põhjaosas grillhoone.

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad Järve tn 26 kinnistu Saadjärve poolses osas kasvavad puudegrupid, mis koosnevad põhiliselt männist, lepast jms. Lõunapoolses krundiosas on kõrghaljastust vähem ja puudegrupid väiksemad, krundi piirab olemasolevat elamut ümbritseval õuealal hekk. Krundi lääneosas asub viljapuu- ja marjaaed.

Olemaolev elamul on elektriliitumine, vee- ja kanalisatsiooniühendus tänaval paiknevatesse ühisorustikesse. Üle planeeringuala keskosa kulgeb sideliin. Saadjärve tn 20/22 planeeringuga haaratud ala on asfalteeritud sõidutee ja parklaala.

Planeeringuala piirneb põhjast Saadjärvega, mille veekaitsevöönd on 10 meetrit, ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja piiranguvöönd 100 meetrit. Saadjärve kaldal on igaühele kasutamiseks 4 meetri laiune kallasrada.

Planeeringuala piirneb lõunaküljest Järve tänavaga, edelast Järve tn 22 ja läänest Järve tn 24 maaüksusega. Põhjast piirneb planeeringuala Saadjärvega, idast Saadjärve tn 20/22 maaüksusega ehk Jääaja keskusega ja kagust Järve tn 28 maaüksusega.

Maapind langeb Saadjärve suunas, kõige kõrgem on maapind olemasolevat elamut ümbritseval alal. Maapinna kõige kõrgem punkt 55.51 meetrit jääb olemasoleva elamu

põhjatippu ja kõige madalam punkt 52.22 meetrit Saadjärve suubuva kraavi kaldale planeeringuala loodeossa.

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

<i>Aadress</i>	Tartu vald, Äksi alevik, Järve tn 26
<i>Katastriüksuse tunnus</i>	79402:001:0635
<i>Planeeringueelne pindala</i>	5335 m <sup>2</sup>
<i>Planeeringueelne sihtotstarve</i>	elamumaa 100%
<i>Olemaolevate hoonete arv</i>	2 hoonet (elamu+grillhoone)
<i>Olemaolev ehitusalune pindala</i>	206 m <sup>2</sup>

Olemaoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel.

### 5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga muudetakse olemaolevate kruntide piire ja moodustatakse 2 uut krunti. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 2.

**Tabel 2. Maakasutuse koontabel**

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Pos 1</i>	<i>Pos 2</i>
<i>Katastriüksuse senine kasutamise otstarve</i>	elamumaa 100%	elamumaa 100%
<i>Moodustatakse katastriüksusest</i>	Järve tn 26	Järve tn 26
<i>Krundi planeeritud kasutamise otstarve</i>	elamumaa 100%	elamumaa 100%
<i>Krundi planeeritud pindala</i>	3734 m <sup>2</sup>	1595 m <sup>2</sup>
<i>Krundi aadressi ettepanek</i>	Järve tn 26a kü	Järve tn 26 kü

Märkused:

Planeeritud sihtotstarve:

E- elamumaa 001; (Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramine kord").

### 5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 3) on määratud:

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



Tabel 3. Kruntide ehitusõigused

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Pos 1</i>	<i>Pos 2</i>
<b>Krundi planeeritud pindala</b>	3734 m <sup>2</sup>	1595 m <sup>2</sup>
<b>Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve</b>	elamumaa 100%	elamumaa 100%
<b>Hoonete suurim lubatud arv krundil</b>	3 hoonet	2 hoonet
<b>Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed</b>	11101 üksikelamu 12744 elamu majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž, saun ja grillhoone	11101 üksikelamu 12744 elamu majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž, saun ja grillhoone
<b>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</b>	400 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
<b>Hoonete suurim lubatud harja/parapeti kõrgus maapinnast</b>	8,5 meetrit	7,5 meetrit

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2005. määrus nr. 10.

Märkused:

- Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord"

### 5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 4 (kehtivad elamu- ja abihoone puhul). Arhitektuurinõuete seadmisel on arvestatud kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitleusega. Uue hoone lahendus peab sobituma olemasoleva hoonestusega. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Põhihoone ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma.

Tabel 4. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

<b>Lubatud korruselisus</b>	Elamul kuni 2 (maapealset) korrust, abihoonel 1 korrus
<b>Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast</b>	Pos 1 elamul kuni 8,5 meetrit ja abihoonel kuni 5,0 meetrit maapinnast ja pos 2 elamul kuni 7,5 meetrit ja abihoonel kuni 5,0 meetrit
<b>Hoone vähim lubatud kõrgus maapinnast</b>	Ehitataval elamul mitte alla 6,0 meetri maapinnast
<b>Lubatud katusekalde vahemik</b>	lubatud 0°-20°
<b>Lubatud katusekatte materjalid/ lubatud katusetüübid/ lubatud värvitoonid</b>	Rullmaterjal, kivi ja katuseplekk/ Tasakatus, kaldkatus, viilkatus Katusekatte lubatud värvitoonid on must, tumehall või pruun
<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</b>	Kivi, puit ja krohv, vm kvaliteetne materjal Lubamatud on imiteerivad materjalid (nt plastvooder jmt), ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Lubamatud on erksad ja „ultra” - värvitoonid.
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	Kohustuslikku ehitusjoont detailplaneeringuga ei määrata.

### 5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Kruntide hoonestusala planeerimisel on lähtunud olemasolevast situatsioonist (naaberkruntide hoonestuse paiknemisest jmt) ja Saadjärve tn 20/22 projektis kavandatud. Lisaks on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega ja liikluskorraldusega.

Planeeringuga nähakse ette krundile positsiooninumbritega 1 uushoonestusala üksikelamu (kood 11101) ja abihoonete (kood 12744) ehitamiseks ja krundile pos 2 olemasoleva rekonstrueerimiseks (kood 11101) ja abihoone (kood 12744) ehitamiseks. Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. määrus nr. 10.

Põhihoone ehk elamu ja abihoone(te) jaoks on näidatud hoonestusalad. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel (vt Planeeringu põhijoonis).

Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Kõik rajatavad hooned ja rajatised (k.a. grillhoone (v.a. krunt pos 1), kasvuhoone) peavad paiknema hoonestusalas ning ka rajatised peavad asuma hoonestusalas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohutuskujad. Hoonestusalast väljapoole on lubatud on püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatisi.

Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Krundil pos 1 on elamu soovituslik asukoht hoonestusalas näidatud joonisel nr. 4 (vt Planeeringu põhijoonis).

Elamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ühe elamu ehitamine.

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

Krundile pos 1 juurdepääs planeeritud idapoolt läbi Saadjärve tn 20/22 (Jääajakeskuse) krundi, kuhu on eelnevalt seatud notariaalne isiklik kasutusõigus juurdepääsule. Detailplaneeringuga on nimetatud juurdepääsualale tehtud ettepanek seada servituudi seadmise ettepanek. Krundile pos 2, kus asub olemasolev elamu, säilib juurdepääs detailplaneeringuala lõunaosast kruusakattega tänavaalalt.

Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel (vt. Planeeringu põhijoonis).

Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismormidele äärelinna kohta, kus vastavalt üksikelamu krundil on ette nähtud 2-3 (elanikele 1-2, külalistele 1) parkimiskohta. Krundil pos 1 tuleb parkimise täpne lahendus anda elamu ehitusprojekti asendiplaanil, krundil pos 2 asuvad olemasolevad parkimiskohad elamu kirdeküljel betoonkattega alal (vt planeeringu põhijoonis).

### 5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad Järve kinnistu Saadjärve poolses osas kasvavad puudegrupid, mis koosnevad põhiliselt männist, lepast, pajust, kuusest jms. Lõunapoolses krundiosas on kõrghaljastust vähem ja puudegrupid väiksemad, krunti piirab olemasolevat elamut ümbritseval õuealal ja Saadjärve tn 20/22 poolisel piiril kuusehekk koos võrkaiaga. Krundi lääneosas asub viljapuu- ja marjaaed koos kasvuhoonega.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Haljastuse keelualasid planeeringuga ei määrata. Krundi pos 1 keskosas on kavandatud tõsta maapinda (vt planeeringu põhijoonis).

Järve tn 26 ja Järve tn 24 maaüksuste vahelise kraavi likvideerimine ei ole lubatud ja kraavi asukohta on planeeritud muuta selliselt, et kraav kulgeks mööda Järve tn 24 ja Järve tn 26 vahelist piiri (vt planeeringu põhijoonis).

Krundiomanikel on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt. Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud;
- Väärtuslik haljastus tuleb säilitada, likvideerida võib vaid kuivanud või ohtlikud puud ja rajatava hoone ehitusalasse jäävad puud;
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma krundil pos 1 vähemalt 70% ja krundil pos 2 vähemalt 60% üldpindalast.
- 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 rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m. Kõrghaljastatud peab olema vähemalt 10% krundi pindalast.
- Kruntide haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

## **PIIRDED**

Saadjärve ääres on avalikult kasutatav kallasrada laiusega 4,0 meetrit. See on ala, mida kinnistuomanikud ei tohi sulgeda ega takistada seal liikumist muul moel.

Piirde rajamine krundipiiridele on vabatahtlik. Piire tuleb rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril. Rajatavad piirded võivad olla maksimaalselt kuni 1,4 m kõrged. Piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Piirdeaiaid võivad olla võrkaiaid või 1,20 m kõrgused metallelementpaneelid maapinnast 20 cm kõrguse betoonsokliga. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt ehitusprojekti esitatud lahendusele.

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

Naaberkruntidevahelised piirete lahendused kooskõlastada vastavate naaberkrundi/tide valdajatega.

**Tabel 5. Planeeringuga määratud nõuded piiretele**

<i>Piirete tüübid ja materjal</i>	Piirdeaiaid võivad olla võrkaiaid 1,40 m või 1,20 m kõrgused metallelementpaneelid maapinnast 20 cm kõrguse betoonsokliga. Võrkaed või metallelementpaneelaeda võib kombineerida hekiga. Võib kasutada ka muud alale sobivat piirdeaialahendust.
<i>Piirete lubatud kõrgus</i>	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,4 m

## **VERTIKAALPLANEERIMINE**

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundisisesed parklad ja teed rajada vett läbilaskvatest materjalidest, näiteks sõelmed, tänavakivid. Iga väikeelamukrundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojekti. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

### **5.9. 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. 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 karterv), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

### 5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Joonisel (vt Tehnovõrkude planeering) on näidatud olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud. Lokaalsete süsteemide planeerimine uute hoonete varustamiseks on keelatud. Vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks on seatud notariaalne isiklik kasutusõigus. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vee-, kanalisatsioonitoru omamiseks ja majandamiseks ning madalpinge elektriabli ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks seada servituut.

### VEEVARUSTUS

Planeeritavate kruntide veevarustus on lahendatud ühisveetorustiku baasil. Krundi pos 1 ühisveetorustiku liitumispunkt on välja ehitatud kuni krundipiirini. Krundil pos 2 on olemasolev ühendus ühisveetorustikuga (vt tehnovõrkude planeering).

**Tabel 6. Arvestuslik veetarbimine**

<b>Hoone liik</b>	<b>Arvestus</b>	<b>Kokku veetarbimine hoones</b>
<i>Üksikelamu</i>	125 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 3 inimest	125 liitrit x 3 inimest peres x2 peret = 750 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine detailplaneeringualal on 0,75 m<sup>3</sup>/d.

### KANALISATSIOON

Planeeritud krundi pos 1 reovesi on kavandatud juhtida isevoolsesse ühiskanalisatsioonitorustikku, liitumispunkt asub idapoolsel krundi piiril juurdepääsutee juures. Krundi pos 2 reovesi juhitakse olemasoleva isevoolse kanalisatsioonitorustiku abil Järve tänaval paiknevasse ühiskanalisatsioonitorustikku.

Planeeritav arvutuslik reoveehulk detailplaneeringualal on nagu vee tarbiminegi 0,75 m<sup>3</sup>/d.

### SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Saadjärve tn 20/22 juurdepääsuteel ja parkimisalal on välja ehitatud sadeveetorustik, antud lahendus säilib.

Järve tn 26 ja Järve tn 24 maaüksuste vahelise kraavi likvideerimine ei ole lubatud ja kraavi asukohta on planeeritud muuta selliselt, et kraav kulgeks mööda Järve tn 24 ja Järve tn 26 vahelist piiri (vt planeeringu põhijoonis). Veekogusse juhitud sadevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001 a. määrusega nr. 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" kehtestatud nõuetele.

## TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrje veevarustus on lahendatud Saadjärve tn 20/22 krundil Saadjärve ääres paikneva tuletõrje veevõtukohta baasil.

## SOOJAVARUSTUS

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

## ELEKTRIVARUSTUS

Krundi pos 1 elektriliitumiskilp on planeeritud ala idaossa sissesõidutee juurde. Krundil pos 2 säilib olemasolev elektriliitumine, ühenduspunkt jääb planeeringuala lõunaossa Järve tänava äärde.

## TÄNAVAVALGUSTUS

Planeeringualale jäävatel tänavaaladel säilib olemasolev tänavavalgustus.

## SIDEVARUSTUS

Planeeringuga ei nähta ette uusi ühendusi. Krundil pos 1 lahendatakse sidevarustus mobiilside kaudu. Krundil pos 2 säilib olemasolev sideliin.

### **5.11. Keskkonningimuste 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 pereelamukruntidel omal krundil kinnises kompostis. Krundil pos 1 näidatakse prügikonteineri paiknemine ehitusprojekti asendiplaanil. Soovitatav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav tehnovõrkude lahendus.

Planeeringuala asub Saadjärve ääres. Saadjärve kaldal on piiranguvöönd 100 meetrit, ehituskeeluvöönd 50 meetrit, veekaitsevöönd 10 meetrit ja kallasrada 4 meetrit.

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 regiooni 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 keskkonnateenistuse 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: 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.

#### **5.12. 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.

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

Vajadus puudub.

#### **5.14. Servituutide vajaduse määramine**

Tabelis 7 on antud planeeringuga tehtud ettepanekud servituudi seadmise vajaduse määramiseks.

**Tabel 7. Servituudi seadmise vajadusega ala**

<i><b>Teeniv kinnisasi</b></i>	<i><b>Servituut</b></i>	<i><b>Valitsev kinnisasi/isik</b></i>
Saadjärve tn 20/22	Juurdepääsuservituut Isiklik kasutusõigus Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Pos 1 igakordne omanik Elektriliini valdaja (AS Eesti Energia)

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

Vajadus puudub.

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

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

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

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesiseselt;
- võimalusel kinnistustisestest juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale.



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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate Saadjärve kallasrajal, kalda veekaitsevööndis, ehituskeeluvööndis, piiranguvööndis, tehnovõrkude kaitsevööndis ja planeeritud servituudialal.

### **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**

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel.

Planeeritud elamukrundi ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee, krundisisesse parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

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



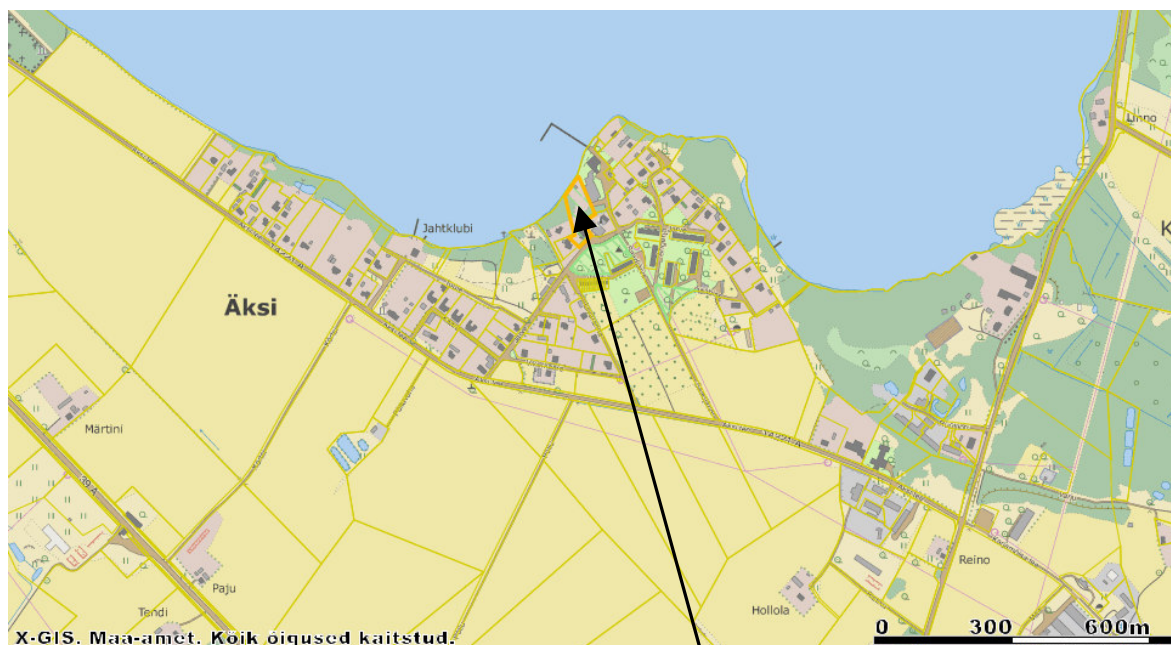
## JOONISED

---

# JOONIS 1

## 1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



**JÄRVE TN 26 MAAÜKSUS**

## 6. Illustratiivne joonis

