



Reg. nr. EP 10932302 - 0001
Lääne -Virumaa Jäneda 73 602
Tel/fax: 38 98 221
e-mail: vello.agorek@neti.ee

TÖÖ NR:	2014 1024
TELLIJA:	HANNO REMBEL
TÄITJA:	AGOREK OÜ
KUUPÄEV:	04.04.2014

**SAADJÄRVE KÜLAS ASUVATE
VESKI TN 3, 5 JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Address: Tartu maakond
Tartu vald
Saadjärve küla

PLANEERIJA: TAAVI LEOLA
VASTUTAV SPETSIALIST: VELLO LUTS

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus	3
2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus	3
2.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid	3
2.2. Alusplaan	3
3. Planeerimise lahendus	4
3.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
3.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus	4
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	4
3.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine	5
3.6. Tee maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	5
3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	5
3.8. Ehitistevahelised kujad	6
3.9. Tehnovõrgud ja rajatised	6
3.9.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	6
3.9.2. Sademevesi	6
3.9.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	6
3.9.4. Soojavarustus	7
3.9.5. Sidevarustus	7
3.9.6. Tuletõrje veevarustus	7
3.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	7
3.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	7
3.12. Planeeringu rakendamise võimalused	7
LISA 1. Kehtiva detailplaneeringu põhijoonis	9
LISA 2. Saadjärve külas asuvate Veski tn 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne	10
LISA 3. Keskkonnaameti kiri detailplaneeringu esmase läbivaatamise kohta	17
LISA 4. Keskkonnaameti tingimuslik kooskõlastus „Tartu valla Saadjärve küla Veski tn 3, 5 ja lähiala detailplaneeringu tingimuslik kooskõlastamine“	18

GRAAFILINE OSA

01 Situatsiooniskeem	M 1:10000
02 Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000
03 Olemasolev olukord	M 1:500
04 Põhiplaan koos tehnovõrkudega	M 1:500
06 Illustratsioon	

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu vallas Saadjärve külas asuva Veski tn 3 (79402:001:0524), Veski tn 5 (79402:001:0525) ja Veski tänav (79402:001:0532). Planeeringuala suuruseks on ca 0,6 ha.

Hetkel kehtib maa-alal Saadjärve külas asuva Veskinurme maaüksuse osala detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 14.03.2012.a korraldusega nr 84).

Planeeringu eesmärgiks on ühendada Veski tn 3, Veski tn 5 ja Veski tänavast 377 m² üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, anda krundile ehitusõigused üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus krundi haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

- Andmed planeeritava maaüksuse kohta:
- Nimi - Veski tn 3 (katastriüksus nr 79402:001:0524);
- omanik - Hanno Rembel;
- maakasutuse sihtotstarve - 100% elamumaa;
- pindala - 1905 m²;

- nimi - Veski tn 5 (katastriüksus nr 79402:001:0525);
- omanik - Hanno Rembel;
- maakasutuse sihtotstarve - 100% elamumaa;
- pindala - 2924 m²;

- nimi - Veski tn (katastriüksus nr 79402:001:0532);
- omanik - Hanno Rembel;
- maakasutuse sihtotstarve - 100% transpordimaa;
- pindala - 3463 m².

2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Vallavalitsuse 21.05.2014. a korraldus nr 433 Saadjärve külas asuvate Veski tn 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne (DP-7-2014).

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

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

2.2. Alusplaan

Aluseks on võetud Artes Terrae OÜ poolt koostatud Saadjärve külas asuva Veskinurme maaüksuse osaala DETAILPLANEERING (töö nr 74DP11).

3. Planeerimise lahendus

3.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu vallas Mullavere-Saadjärve kõrvalmaantee nr 14223 ääres. Kontaktvööndis asub kagus Saadjärve mõis, edelas eramud ning Saadjärv, põhjas ja loodes asuvad põllumaad / heinamaad. Mullavere-Saadjärve tee on kõvakattega ning sellelt on hea ligipääs planeeringualale. Kuna nimetaud kõrvalmaantee on väga väikese liikluskoormisega on maanteelt tulenev ohtlikku mõju (müra, saaste jm) väike. Kontaktvööndis asuvad uuemad hooned on valdavalt 2 korruselised krohvviimistluse ja madala kelpkatusega individuaalelamud. Vanemad hooned on viilkatusega ning krohvviimistlusega, millele lisanduvad mõisaaegsed maakivist hooned. Kontaktvööndi maakasutus on enamasti maatulundusmaaja elamumaa. Planeeritav uusehitus on jätkuks ja täienduseks Saadjärve külale. Ülejäänud osas jääb kehtima olemasolev detailplaneering.

3.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Veski tn 3 (79402:001:0524) ja Veski tn 5 (79402:001:0524) sihtotstarbeks on elamumaa ja Veski tänav (79402:001:0532) sihtotstarbeks on transpordimaa. Planeeringuala külgneb edelast Mullavere-Saadjärve kõrvalmaanteega, põhjast Veski tn 7 (kat tunnus 79402:001:0526, elamumaa), idast Aedla maaüksusega (kat tunnus 79402:001:0482, maatulundusmaa) ning läänest Veski tn 1 (kat tunnus 79402:001:0523, elamumaa). Juurde pääs planeeringualale krundile toimub Mullavere-Saadjärve teelt mööda Veski tänavat. Kitsendustest ulatub planeeringualale Vooremaa maastikukaitseala (reg kood KLO1000294). Planeeringualale ulatub Mullavere-Saadjärve kõrvalmaantee 14223 kaitsevöönd (50 m) ning sanitaarkaitsevöönd (30 m). Hooned planeeringualal puuduvad.

3.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus

Planeeringuga kavandatakse ühendada olemasolevad Veski tn 3, Veski tn 5 ja Veski tänavast 377 m². Krundile on planeeritud ehitusõigus eramute püstitamiseks. Krundi pindala peale ühendamist on 5206 m².

Kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel nr 04.

Planeeringujärgselt jääva Veski tänav maaüksuse osa pindalaks jääb peale kruntideks jaotamist 3086 m² ning sihtotstarbe säilib olemasolev, milleks on transpordimaa, samuti jäävad kehtima kõik tee maaalasse jäävad kommunikatsioonid.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringu põhijoonisel on esitatud uute hoonete ehitamiseks lubatud hoonestusalad. Hoonestusalale on seatud kohustusliku ehitusjoone nõue, mis tähendab, et hoone peafassaad peab asuma kohustuslikul ehitusjoonel. Planeeringualasse rajatavad elamud peavad olema arhitektuurselt kaasaegsed ning moodustama antud alal ühtse terviku. Ehitusmaterjalid peavad olema kaasaegsed ning kvaliteetsed, imiteerivate materjalide ja ümarpalgi kasutamine on keelatud. Hoonete põhikonstruktsioonid on lubatud ehitada nii puidust, kivist kui metallist. Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

1. välisviimistlusmaterjalid: lubatud on kivi, krohv ja puitlaudis ning nimetatud materjalide kooskasutamine. Keelatud on ümarpalk-, plast- ja metallvoodri (nt plekk) kasutamine, samuti imiteerivad materjalid;
2. lubatud katusekalded: 30...45 kraadi;
3. lubatud katusekattematerjalid: kivi, plekk, bituumensindel; katusekatte värv tulepruun, tumehall ja/või must.
4. lubatud suurim korruselisus: põhihoonel 2 korrust, abihoonel 1 korrus.
5. Elamukrundi esiküljel ei ole lubatud kasutada metallvõrkaedasid. Piirdeaia arhitektuurne lahendus peab sobima hoone arhitektuuriga. Piirdeaia lahendus kooskõlastatakse omavalistuses koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringu joonisel nr 04 on tähistatud hoonete võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Hoonestusala sidumine krundipiiridega on esitatud joonisel nr 04. Kuni 60 m² suuruse ehitusaluse pindalaga abihooneid on lubatud ehitada kogu hoonestusala ulatuses, kui on tagatud vajalikud kujad ja on olemas naaberkinnistute omanike nõusolekud.

3.6. Tee maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeringualale toimub Mullavere–Saadjärve teelt Veski tänavat pidi. Planeeringus näidatud juurdepääsud elamukruntidele on tinglikud, projekteerimise käigus on lubatud neid nihutada. Planeeritud krundi hoonestusala on planeeritud osaliselt maantee kaitsevööndisse – kuni 30 m kaugusele äärmise sõiduraja teljest. Mullavere-Saadjärve teekaitsevööndis ja sanitaarkaitsevööndis on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas. Kõrvalmaantee kaitsevööndisse kavandatavate tehnoorkude ja muude rajatiste (nt aed, parkla hekk) ja ehitiste projektid tuleb koostada vastavuses kehtivate normatiividega ning täiendavalt kooskõlastada Maanteeameti lõuna regiooniga.

Parkimine on lahendatud krundil. Täpne parkimislahendus koostatakse projektiga. Vähim parkimiskohtade arv vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 ühel krundil 2 parkimiskohta.

3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal olemasolev kõrghaljastus puudub. Planeeringus ei ole näidatud uue kõrg- ja madalhalbastuse paigutust. Elamukrundi omanikud rajavad kõrg- ja madalhalbastuse ise. Planeering näeb ette, et 10 % elamukrundi pindalast peab olema kaetud kõrghaljastusega (arvestatakse täiskasvanud puu võra suurust). Kõigil kruntidel tuleb tagada jäätmevedu vastavalt vajadusele, jäätmekogumiskohad tuleb määrata projekti koostamise käigus kinnistu siseselt. Planeeringualal on ühtlane langus Saadjärve suunas. Suurim kõrguste vahe on ca 10 m. Mullavere-Saadjärve maantee

poolses küljes asub krundil ehituspraht, mis tuleb eemaldada ja taastada maapinna ühtlane lang.

3.8. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3, TP3 klassi kuuluvate hoonete tuleohutuskujaks on 8m.

3.9. Tehnovõrgud ja rajatised

3.9.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Lubatud on algselt kohaliku kaevu põhine veega varustus ning reovee kogumine mahutitesse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele, lubatud on ka kohalik puhasti või heitvee immutamine. Antud piirkonna perspektiivse ühisveevärgi (vee- ja reovee) väljaehitamisel on antud planeeringualal võimalus sellega liitumiseks. Täpne torustike asukoht tuleb määrata projektiga. Kaevu ja isepuhasti minimaalne vahekaugus on 10 m, isepuhasti tuleb rajada kaevu suhtes allanõlvale. Salvkaevule sanitaarkaitseala moodustamine ei ole kohustuslik, kuid soovitatav on selleks jätta 10 m.

Reovee juhtimisel planeeringualas keskkonda (pinnasesse või veekogusse) tuleb tagada Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 a määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ nõuete täitmine. Heitvee immutusalade ja veehaarete (sh salvkaevude) omavaheline paiknemine peab vastama määruse § 7 seatud tingimustele.

3.9.2. Sademevesi

Planeeritud kruntide sademevesi tuleb immutada pinnasesse ja mitte lasta voolata naaberkruntidele. Immutamiseks on krundil piisavalt haljasala. Tänavatelt kogunev sademevesi tuleb immutada tänavamaale planeeritud haljastatud nõvas.

3.9.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia 28.11.11 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 196315. Kehtima jääb Artes Terrae OÜ poolt koostatud Saadjärve külas asuva Veskinurme maaüksuse osaala DETAILPLANEERING (töö nr 74DP11), elektrivarustus täiendavat kooskõlastamist ei vaja.

Planeeringuala elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud rajada krundi Veskinurme tn 4 nurka uus komplektalajaam. Alajaamale on tagatud juurepääs Mullavere-Saadjärve teelt. Alajaama toide on planeeritud hargnemisega olemasoleva Saadjärve alajaama lähistel asuvalt mastilt.

Krundi elektrivarustuseks on planeeritud rajatavate tänavate äärde kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Igale krundile on planeeritud võimsuseks kuni 3x25A. Krundisisene valgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus.

3.9.4. Soojavarustus

Planeeritud kruntidele on lubatud kõik kütteviisid.

3.9.5. Sidevarustus

Planeeritud kruntide sidevarustus on kavandatud raadio- või mobiilsidevõrgu baasil, samuti võib kasutada kaabelühendust, kui see välja ehitatakse.

3.9.6. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on planeeritud tagada varemplaneeritud tuletõrje veevõtukohta baasil. Tuletõrje veevõtukoht on planeeritud Saadjärve külas asuva Veskinurme maaüksuse osala detailplaneeringuga. Tuletõrje veevõtukoht on planeeritud mahuti mahutavusega 72 m³. Veskinurme maaüksuse osala detailplaneering on kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 14.03.2012.a korraldusega nr 84 (planeering on kooskõlastatud Lõuna-Eesti Päästkeskuse poolt - 07.12.2011 nr 7-15/2-55, peainspektor Pjotr Vorobjov).

3.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- ✓ tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- ✓ tagumiste juurdepääsude vältimine;
- ✓ hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- ✓ erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.
- ✓ Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:
- ✓ jälgitavus (videovalve);
- ✓ üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- ✓ atraktiivsed materjalid, värvid;
- ✓ vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- ✓ atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- ✓ üldkasutatavate alade korrashoid.

3.11. 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. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt koheselt hüvitada.

3.12. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeringuala sisesed hooned, planeeritava uue hoonestusega seotud juurdepääsutee,

parklad, piirded ja haljastuse ehitab välja krundi valdaja. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale. Ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud Ehitusseaduse paragrahvis 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris). Tehnovõrkude rajamine toimub tehnovõrguliinide valdajate ja krundiomanike kokkuleppel.

LISA 1. Kehtiva detailplaneeringu põhijoonis

LISA 2. Saadjärve külas asuvate Veski tn 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja:

Hanno Rembel
Vara 11-18
Vara vald
Tartumaa 60426
51 86 331
hanno.rembel@mail.ee

DP- XX- 2014

**Saadjärve külas asuvate Veski tn 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2014

Saadjärve külas asuvate Veski tn 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

Töö nr DP- XX- 2014

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Hanno Rembel. Algatamise taotlus laekus Tartu vallavalitsusele 29.04.2014.a.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul Planeerimisseaduse § 13 sätestatud tingimustele vastav isik.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda muuta kehtivat Veskinurme maaüksuse detailplaneeringut Veski tn 3, 5 osas. Muutmise eesmärgiks on liita olemasolevad Veski tn 3 ja 5 krundid üheks krundiks ning lisaks liita osa planeeringujärgsest test uue krundi koosseisu. Lisaks kruntidele ehitusõiguse üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks anda lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on u 0,6 ha. Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Vastavalt Planeerimisseadusele tuleb vajadusel planeeringuala ulatust laiendada kuni olemasolevate võrguühendusteni.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- Veski tn 3 (katastriüksus nr 79402:001:0524);
- omanik- Hanno Rembel;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1905 m².

- nimi- Veski tn 5 (katastriüksus nr 79402:001:0525);
- omanik- Hanno Rembel;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2924 m²

- nimi- Veski tn (katastriüksus nr 79402:001:0532);
- omanik- Hanno Rembel;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 3463 m²

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla ehitusmäärus;

Tartu valla arengukava;
Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;
Saadjärve külas asuva Veskinurme maaüksuse detailplaneering;
Tartu valla üldplaneering;

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnoõrgu valdajatega.

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiümbruse olemasolev, planeeritud ja varemplaneeritud liikluskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda ja seotust kontaktvööndi tiheasustuskeskkonnaga.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir ja maaüksuste piirid (sh naabermaaüksuste piirid vähemalt 20m ulatuses väljaspool planeeritavat ala);
- planeeritava ja naabermaaüksuste sihtotstarbed ning pindalad;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

- Lahendada planeeringuga (toimub kruntide liitmine)

Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve- elamumaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- 6 hoonet (1 üksikelamu ja 5 abihoone);
- ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed- üksikelamu, abihoone;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil- kuni 20% krundi pindalast, kuid mitte rohkem kui 400m²;
- hoonete suurim lubatud kõrgus-elamul katuseharja kõrgus kuni 8,5m maapinnast ja abihoonel katuseharja kõrgus kuni 5m maapinnast .

5.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

- lubatud korruselisus- elamul 2 korrust, abihoonel 1 korrus;
- katusekalded- 30-45 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: paralleelselt krundi esipiiriga;
- katuse tüüp- viilkatus;
- katusekatte materjal- rullmaterjal, katuseplekk, -kivid;

- katusekatte värvid- must, tumehall, pruun;
- välisviimistluse materjalid- puit, klaas, kivi, krohv (ka kombineeritult).

Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning palkmaja ehitamine.

- kohustuslik ehitusjoon- määrata detailplaneeringuga. Aluseks võtta Veskinurme maaüksuse detailplaneering;
- +/- 0.00 sidumine- määrata planeeringuga.

Arhitektuurinõuete seadmisel arvestada kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitletusega. Uus hoone peab sobituma olemasoleva hoonestusega.

Anda tingimused muude ehitiste (kasvuhoone, grillinurk jmt) paigutamiseks.

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga määrata ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooned. Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalad siduda krundi piiridega.

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

- tee maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide kirjeldus ja laiused (ristprofiil);

Teelade planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 ja projekteerimise tasemest hea.

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- krundile tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

Juurdepääs planeeringualale lahendada olemasolevalt teelt .Planeeringuga anda ka perspektiivsed juurdepääsud naabermaaüksustele.

- tee kõrgusarvud iseloomulikes kohtades, mida hilisemal projekteerimisel aluseks võetakse;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimiskorraldus, krundi planeeritava kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2003 tulenev parkimisnormatiiv äärelinna kohta. Parkimine lahendada oma krundil.

Tuua välja avalikku kasutusse planeeritud maa-alad, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel. Määrata tee kaitsevööndi ulatus.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga tuleb määrata nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks arvestades järgmist:

- määrata säilitatav ja likvideeritav haljastus;
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- määrata kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;
- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine).

5.8. Ehitistevahelised kujud

Hoonestusala ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

Tehnovõrkude planeerimisel võtta aluseks Veskinurme maaüksuse detailplaneering (veevarustus ja kanalisatsioon)

- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
- tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud- maht meetrites).

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

Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriiki täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

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

Vajadus puudub.

5.13. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel realservituutide ja isiklike servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipis vältida servituutide määramise vajadust.

5.14. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.15. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kuritegevuse riske vähendavate nõuetega (Eesti standard EVS 809- 1:2002). Anda põhimõtted edasiseks projekteerimiseks.

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

Täpsustada planeeringuga.

5.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Täpsustada planeeringuga.

5.18. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Täpsustada tehnovõrkude väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega.

Planeeringus sätestada, et planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale.

Planeeringu rakendamise ossa märkida tingimus, et enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsused, tehnovõrgud ja –rajatised.

5.19. Lähtetingimuste muutmine

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Tartu Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000;

2. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed M 1: 2000;

3. Olemasolev olukord M 1: 500;
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500;
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad ning teeb koostööd teiste asjast huvitatud isikutega (naaberkiinnistute omanikud). Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

Detailplaneering esitada enne kooskõlastamist põhilahenduse ja tehnovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline büroo;
- Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon;
- Tehnovõrkude valdajatega

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata, millisel leheküljel kooskõlastus asub, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja nimi ja ametinimi. Kooskõlastused võtta kahele planeeringu eksemplarile.

Juhul kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

9. Detailplaneeringu vormistamine

Maakasutuse sihtotstarbed esitada Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a määruses nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" sätestatud korra alusel. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed määrata majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012.a määruse nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel.

Planeeringu kaust panna kokku vastavalt lähteülesandele. Materjalide järjestus esitada järgnevalt:

- tiitelleht;
- planeeringu seletuskiri;
- planeeringu joonised;
- lisad (algatamise korraldus, lähteülesanne, algatamise taotlus, kirjavahetus, tehnilised tingimused ja muud planeeringuga seotud dokumendid).

Kõik kausta kuuluvad lehed sh joonised, kirjavahetuse koopiad ja muud planeeringuga seotud dokumendid nummerdada ja vastav numeratsioon esitada sisukorras.

10. Detailplaneeringu avalikustamine

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt Planeerimisseaduses sätestatud korrale.

Planeering esitada Tartu Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kahes eksemplaris.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamiseks 4 eksemplaris paberkandjal (sh 2 originaaleksemplari) ja kogu planeering digitaalsel kujul CD-l (joonised pdf, dgn ja dwg failina, tekstiline materjal doc failina).

Lisa 1

Planeeritava ala skeem



LISA 3. Keskkonnaameti kiri detailplaneeringu esmase läbivaatamise kohta



KESKKONNAAMET

Riivo Leiten
Tartu Vallavalitus
tartuvv@tartuvv.ee

Teie 25.09.2014 nr 7-1/157-1

Meie 09.10.2014 nr JT 14-6/14/20915-2

Saadjärve külas Veski tn 3, 5 ja lähiala detailplaneeringu läbivaatamine

Austatud Riivo Leiten

Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon on läbi vaadanud Agorek OÜ koostatud töö nr 2014 1024 Saadjärve külas asuvate Veski tn 3, 5 ja lähiala detailplaneering (esitatud digitaalselt) ning esitab planeeringuga seoses alljärgnevad märkused.

Detailplaneeringus on lahtiseks jäetud veevarustuse ja kanalisatsiooni osa. Kui planeeringualale planeeritakse salvkaev ja imbsüsteem, siis omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus ning kriteeriumid peavad vastama Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määruse nr 171 „Kanaliseerimisprojektide veekaitse nõuded“ §-le 7. Hetkel ei saa hinnata võimaliku lahenduse vastavust õigusaktidel.

Juhime tähelepanu, et planeerimisseaduse § 9 lg 2 punktile 7 on detailplaneeringu ülesanne tehnovõrkude ja – rajatiste asukohtade määramine. Hetkel ei ole käes olev punkt täidetud.

Peale täpsustuste tegemist palume saata detailplaneering uuesti Keskkonnaametile kooskõlastamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaili Viilma
looduskaitse juhtivspetsialist
Jõgeva-Tartu regioon

Mariliis Märtsen 740 6819
mariliis.martson@keskkonnaamet.ee

Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / tel 680 7438, faks 680 7427 / info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee
Registrikood 70008658

LISA 4. Keskkonnaameti tingimuslik kooskõlastus „Tartu valla Saadjärve küla Veski tn 3, 5 ja lähiala detailplaneeringu tingimuslik kooskõlastamine“



KESKKONNAAMET

Riivo Leiten
vallaarhitekt
Tartu Vallavalitsus
tartuvv@tartuvv.ee

Teie 13.04.2015 nr 7-1/157-3

Meie 23.04.2015 nr JT 14-6/15/20915-4

Tartu valla Saadjärve küla Veski tn 3, 5 ja lähiala detailplaneeringu tingimuslik kooskõlastamine

Austatud Riivo Leiten

Olete esitanud Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Tartu valla Saadjärve küla Veski tn 3, 5 ja lähiala korrigeeritud detailplaneeringu (Agorek OÜ töö nr 2014 1024, seisuga 04.04.2014). Planeeringu eesmärgiks on ühendada olemasolevad elamumaa sihtotstarbega Veski tn 3 (katastriüksuse tunnus 79402:001:0524), Veski tn 5 (katastriüksuse tunnus 79402:001:0525) ja osa Veski tänavast (katastriüksuse tunnus 79402:001:0532) üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, anda krundile ehitusõigused üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks, lisaks antakse lahendus krundi haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Vaadeldavad Veski tn 3, Veski tn 5 ja Veski tänav krundid on moodustatud kehtestatud Saadjärve küla Veskinurme maaüksuse osaala detailplaneeringu alusel.

Planeeringuala paikneb Vooremaa maastikukaitseala (Keskkonnaregistri registrikood KLO1000294) territooriumil, mis kuulub ka Vooremaa linnualana (Keskkonnaregistri kood RAH0000069, rahvusvaheline kood EE0080171) ja Vooremaa järvede loodusala (Keskkonnaregistri kood RAH0000137, rahvusvaheline kood EE0080110) Natura 2000 võrgustikku. Vastavalt Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskirjale (Vabariigi Valitsuse 30.11.2006 määrus nr 245) paikneb planeeringuala Vooremaa piiranguvööndi alal. Vooremaa piiranguvööndi kaitse-eesmärk on Vooremaa maastikule tüüpiliste suurvoorte ja nende vahel asuvate järvede, sealse elustiku mitmekesisuse ja maa kasutamisel väljakujunenud traditsioonilise pärandkultuurimaastiku ilme säilitamine ja taastamine.

Planeeringualal ei leidu loodusdirektiivi I lisas nimetatud elupaigatüüpe. Planeeringuala jääb väheses ulatuses Saadjärve ning selle kallastel kasvavate puistutega seotud kaitsealuste nahkhiireliikide elupaigale.

Vooremaa maastikukaitseala üheks olulisemaks kaitseväärtuseks on maastikustruktuur ning väljakujunenud pärandkultuurimaastik. Kaitseala ehitusliku maakasutuse soovitusel, mis lähtuvad eelkõige Vooremaa pärandkultuuri ja maastikuväärtuste säilitamise vajadustest, on toodud Vooremaa maastikukaitseala kaitsekorralduskavas 2012-2021. Kaitsekorralduskava kohaselt paikneb Veski tn 3, 5 ja lähiala detailplaneeringu ala III väärtusklassi (ehk väikese väärtusega) maastikus, kus uusi õuealasid ja hooneid võib oluliste piiranguteta rajada selliselt, et see ala väärtust ei vähenda, ehitised peavad olema sarnased ehitusstiililt, mahult ja väljanägemiselt. Käesoleva planeeringuga käsitletav ala hõlmab osa kehtestatud detailplaneeringuga (Saadjärve külas asuva Veskinurme maaüksuse osaala detailplaneering) moodustatud elamumaadest. Seega planeeringuga kavandatu ei kahjusta kaitseala maastikulis

Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

väärtusi.

Keskkonnaamet on seisukohal, et Veski tn 3, 5 ja lähiala detailplaneeringuga kavandatavate arengutega ei kaasne negatiivset mõju Vooremaa maastikukaitseala kaitseväärtustele.

Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon on antud planeeringu kohta varasemalt esitanud märkused 09.10.2014.a kirjaga nr JT 14-6/14/20915-2. Märkused puudutasid veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduste kajastamist planeeringus. Täiendatud planeeringu seletuskirjas ja põhijoonisel on veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendusepõhimõtted toodud. Veevarustus on planeeritud salvkaevu baasil, reoveekäitluse lahendusena on kavandatud reovee kogumine mahutitesse või kohaliku puhasti või heitvee immutuse rakendamine. Ühisveevärgi väljaarendamisel nähakse ette võimalus sellega liitumiseks.

Juhul kui plaanitakse reovee käitlusel ühisveevärgist ja kogumiskaevudest erinevat lahendust, peab see vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 a määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ nõuetele. Keskkonnaameti hinnangul ei ole planeeringu põhiplaani (joonis 4) kujutatud salvkaevu ning septiku paigutusala (juhul kui viimase all mõeldakse ka ala, mille raames võib toimuda heitvee immutamina) vastavuses eelnimetatud määruse § 7 lõikes 1 määratuga (heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal, hooldusalal, lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust). Heitvee immutusala asukoha määramisel tuleb arvestada ka naaberkiinnistutel paiknevate või kavandatavate kaevudega (kehtestatud Saadjärve külas asuva Veskinurme maaüksuse osaala detailplaneeringuga on veevarustuses kavandatud salvkaevude kasutamine ka teistel planeeringuala kiinnistutel). Suubla puudumise tõttu ei ole heitvee juhtimine veekogusse võimalik.

Lähtudes eelnevast ning tuginedes looduskaitseaduse § 21 lõikele 1 ja Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskirja § 5 punktile 4 kooskõlastab Keskkonnaamet Tartu valla Saadjärve küla Veski tn 3, 5 ja lähiala detailplaneeringu järgmistel tingimustel:

- Kinnistu veevarustus ja reoveekäitlus on lubatud lahendada ühisveevärgi abil või rakendades planeeringujoonisel kujutatud asukohtades salvkaevu ja reovee kogumismahutit;
- Reovee juhtimisel planeeringualas keskkonda (pinnasesse või veekogusse) tuleb tagada Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 a määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ nõuete täitmine. Heitvee immutusalade ja veehaarde (sh salvkaevude) omavaheline paiknemine peab vastama määruse § 7 seatud tingimustele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Jürgenson
Viru regiooni juhataja
Jõgeva-Tartu regiooni juhataja ülesannetes

Märt Oövel 740 6819
Mart.Ooovel@keskkonnaamet.ee

2 / 2