



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-8-2015

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, SAADJÄRVE KÜLA

PILLIROO TN 2 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Dorpat Kaubanduse OÜ

(esindaja Ivo Jago)

Jüri Pross

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2015

SISUKORD	
SELETUSKIRI	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	6
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	6
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	7
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	8
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	10
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	12
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	13
5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	13
5.14. Servituutide vajaduse määramine	13
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	14
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	14
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	14
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	14
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	14
6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ	16
JOONISED.....	17
1. Situatsiooniskeem	18
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	19
3. Olemasolev olukord.....	20
4. Planeeringu põhijoonise koos tehnovõrkudega	21
5. Illustratiivsed vaated.....	22
LISAD:	23
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	24
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	26
3. Detailplaneeringu algatamise taotlus	35
4. Detailplaneeringu algatamisest teavitamine	38
5. Väljavõte ajalehest Postimees	41
6. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused	42

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Dorpat Kaubanduse OÜ (esindaja Ivo Jago) ja Jüri Pross. Algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 17.09.2014.a.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 25.02.2015.a. korraldus nr 69 Saadjärve külas asuva Pilliroo tn 2 maaüksuse detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Mutso.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Pilliroo tn 2 maaüksuse jagamine kaheks eraldiseisvaks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Hoonestatud krundile ehitusõiguse määramine hoonete rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks ning hoonestamata krundile ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine elamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on 11268 m². Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Pilliroo tn 2** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79402:001:0485);
- omanik- Jüri Pross;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 11268 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;
- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu vallas Saadjärve külas asuvate Vahula, Roostiku, Pilliroo ja Vahu maaüksuste ning lähiala detailplaneering.

Käesoleval hetkel kehtib planeeringualal Vahula, Roostiku, Pilliroo ja Vahu maaüksuste ning lähiala detailplaneering. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub nimetatud detailplaneering kattavas planeeringuala ulatuses kehtetuks.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud KG-Büroo OÜ (litsents nr 783 MA) poolt, 29. september 2014. a., töö nr. 343-14GEO. Koordinaadid L-Est' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

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

Planeeritav ala paikneb Vooremaa maastikukaitsealal (KLO1000294), Natura 2000 võrgustiku Vooremaa järvede loodusalal (RAH0000137) ja Vooremaa linnualal (RAH0000069).

Juurdepääs planeeringualale põhjast kahesuunalise nr 14223 Mullavere-Saadjärve asfaltkattega teelt. Lisaks on olemasolev juurdepääs Pilliroo tn 2 maaüksusele kruusakattega Pilliroo tänavalt krundi loodekülelt.

Planeeringualast ca 300 meetri kaugusel asub Saadjärv.

Planeeringualast Tartu suunas ca 350 m kaugusele jääb Hiire bussipeatus. Lähim kool, lasteaed ja kauplus jäävad Lähtele planeeringualast ca 5,5 km kaugusele. Lähtel asuvad ka apteek, pere- ja hambaarst.

Planeeringualast põhja, kirde, ida ja kagu suunda jäävad maatulundusmaad. Edelas ja loodes paiknevad elamumaa sihtotstarbega krundid, kuhu on kehtiva Tartu valla Saadjärve küla Vahula, Roostiku, Pilliroo ja Vahu maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kohaselt lubatud ehitada üks elamu ja kaks abihoonet. Hoonetel on lubatud kuni kaks korrust maksimaalse kõrgusega 8,5 meetrit.

Planeeringualast kagu suunas veidi kaugemale jääb üldkasutatav maa Vesilinnu park ning väiksemad elamumaa krundid. Lääne suunas jäävad veidi kaugemale maatulundusmaad.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Planeeringuala ümbritsevad maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused on vahemikus 3,31 – 8,3 ha. Edela ja loode suunas asuvate elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 4200-18400 m². Kagu suunas paiknevad väiksemad elamumaa krundid jäävad vahemikku 1900-4900 m².

Planeeringu eesmärgiks on Pilliroo tn 2 maaüksuse jagamine kaheks eraldiseisvaks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Antud planeeringulahenduses on arvestatud lähiümbruse olemasolevate varemplaneeritud kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Hoonete planeerimisel on arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 11268 m². Pilliroo tn 2 maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Pilliroo tn 2 krundil on olemasolev hoonestus – ühekorruseline elamu ja 4 abihoonet. Lisaks asub krundil vare ja suitsuahi. Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs Mullavere-Saadjärve maanteelt ning Pilliroo tänavalt.

Mullavere-Saadjärve tee nr 14223 tee kaitsevöönd on 30 m arvestatuna teekatte servast. Pilliroo tänava tee kaitsevöönd on 10 m, arvestatuna samuti teekatte servast.

Pilliroo tn 2 krundil on olemasolev elektriühendus madalpinge elektriõhuliinilt ala põhjapiiril. Madalpinge elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m kummalegi poole liini keskelge. Üle planeeringuala lõunaosa kulgeb 15 kV keskpinge õhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini keskelge on 10 meetrit. Krundil asub salvkaev ja reoveemahuti. Üle Pilliroo tn 2 krundi lõunatipu kulgevad drenaažitorud.

Planeeringuala põhja- ja keskosas on viljapuuaiad ja mitmeid leht- ja okaspuid. Krundi edelapoolsel osal kõrghaljastus puudub.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt lauge, langedes ühtlaselt põhjast lõuna suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 61.11 (maantee serv) ja 56.17 meetrit (ala lõunaosa).

Planeeringuala piirneb kirdest 14223 Mullavere-Saadjärve tee maaüksusega. Idast piirneb planeeritav ala Kübarsepa, kagust Maasingu, lõunast Pilliroo tn 4 maaüksusega, edelast Pilliroo tänav L2 maaüksusega ning läänest Pilliroo tänav L1 maaüksusega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta on ära toodud tabelis 1 lk 6 ja joonisel 3 (vt *Olemasolev olukord*).

Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta

Jrk. Nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maaüksuse sihtotstarve	Pindala
1.	Tartu vald, Saadjärve küla 14223 Mullavere-Saadjärve tee	79402:001:0112	Transpordimaa 100%	5.68 ha
2.	Tartu vald, Saadjärve küla Kübarsepa	79402:001:0462	Elamumaa 100%	3137 m ²
3.	Tartu vald, Saadjärve küla Maasingu	79402:001:0447	Maatulundusmaa 100%	6.15 ha
4.	Tartu vald, Saadjärve küla Pilliroo tn 4	79402:001:0487	Elamumaa 100%	18295 m ²
5.	Tartu vald, Saadjärve küla Pilliroo tänav L2	79402:001:0491	Transpordimaa 100%	4176 m ²
6.	Tartu vald, Saadjärve küla Pilliroo tänav L1	79402:001:0486	Transpordimaa 100%	1076 m ²

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jagatakse Pilliroo tn 2 maaüksus kaheks eraldiseisvaks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Planeeritud kruntide piirid on antud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 2.

Tabel 2. Maakasutuse koontabel

Krundi pos. nr.	Krundi planeeritud pindala	Planeeritud sihtotstarve	Moodustatakse Kinnistust	Osade suurused	Osade senine sihtotstarve
Pos 1	4460 m ²	E 100%	Pilliroo tn 2 (79402:001:0485)	11268 m ²	E 100%
Pos 2	6808 m ²	E 100%	Pilliroo tn 2 (79402:001:0485)	11268 m ²	E 100%

Märkused:

- 1) *Planeeritud sihtotstarbed: E- elamumaa 001.*
- 2) *Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord"*

5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 3 lk 7) on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 3) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 4) hoonete lubatud korruselisus;
- 5) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast;
- 6) hoonete vähim lubatud kõrgus maapinnast.

Tabel 3. Krundi ehitusõigused

<i>Pos. nr</i>	<i>Krundi plan. pindala</i>	<i>Planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>Elamu suurim lubatud harjakõrgus maapinnast/abihoone suurim lubatud harjakõrgus maapinnast</i>	<i>Elamu vähim lubatud harjakõrgus maapinnast/abihoone vähim lubatud harjakõrgus maapinnast</i>
1.	4460 m ²	E 100%	Säilib ol. olukord	Säilib ol. olukord	Säilib ol. olukord	Säilib ol. olukord
2.	6808 m ²	E 100%	3 hoonet (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	450 m ² (elamul max 250 m ²)	Elamul 8,5 m; abihoonel 6m	Elamul 5,0 m; abihoonel 2,5 m

Märkused:

1. Planeeritud sihtotstarbed: E – elamumaa (001).
2. Katastriüksuse kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valituse 23. Oktoober 2008.a. määrusest nr. 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud `Ehitise kasutamise otstarvete loetelu` majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Krundile pos 1 ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu
- 12744 abihoone

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Krundil pos 1 säilib olemasolev olukord, tabel 4 on antud pos 2 planeeritud hoonestuse arhitektuurinõuded.

Tabel 4. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Elamul kuni 2 maapealset korrust (teine korrus katusealune ehk ärklikorrus) ja abihoonel 1 korrus, lisaks lubatud keldrikorrus.
Lubatud katusekalde vahemik	25-45°
Lubatud katuseharja kulgemise suund	Elamu põhimahu katusehari paralleelselt või risti Pilliroo tänavaga, abihoone katusehari paralleelselt või risti elamuga.
Lubatud katuse tüüp	Viil- ja kelpkatuse
Lubatud katusekatte materjalid	Katuseplekk (kiviprofiil või klassik profiil), -kivid, bituumensindel
Katusekatte lubatud värvitoonid	Must, tumehall või pruun
Lubatud välisviimistluse materjalid	Puit, kivi ja krohv (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning ümarpalkmaja ehitamine. Lubatud on freespalkmaja ehitamine, kui ei kasutata seinast eemal asuvaid nurgaseotisi.
±0,00 vahemik	Sokli kõrgus kuni 60 cm.

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama olemasolevate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlesega. Ehitavate hoonete arhitektuur peab sobituma olemasolevate hoonetega. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Elamu ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma. Välisviimistlusmaterjale võib kasutada kombineeritult.

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi pos 2 hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, olemasolevatest tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest.

Hoonete (nii põhihoone kui abihoone/te) jaoks on näidatud hoonestusalad.

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 ptk 5.9. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Ka rajatised peavad asuma hoonestusallas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohutuskujad. Grillhoone, kasvuhoone jms peab paiknema samuti hoonestusallas. Hoonestusalast väljapoole on lubatud püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatise.

Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega.

Planeeringu joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*) on toodud planeeritava põhihoone soovituslik asukoht hoonestusallas ja planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale on kaks olemasolevat juurdepääsu - riigimaanteelt nr 14223 Mullavere-Saadjärve teelt ning Pilliroo tänavalt. Olemasolev juurdepääs Mullavere-Saadjärve teelt on ette nähtud likvideerida, juurdepääs pos 1 krundile säilib Pilliroo tänavalt.

Krundile pos 2 on planeeritud juurdepääsud Pilliroo tänavalt. Planeeritud juurdepääsud kruntidele ning olemaolevad sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

Krundil pos 2 antakse täpne juurdepääsutee asukoht, laius ja katend ehitusprojekti koostamise käigus. Parkimine lahendatakse krundisiseseelt. Pos 1 krundil säilib parkimine õuealal. Planeeritud üksikelamukruntidel on minimaalne parkimiskohtade arv arvatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismormidele äärelinna kohta, kus üksikelamu krundil on ette nähtud 2-3 (elanikele 1-2, külalistele 1) parkimiskohta. Täpsed parkimiskohtade asukohad näidatakse elamu ehitusprojekti asendiplaanil.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala põhja- ja keskosas gruppidega ning reas paiknevad leht- ja okaspuud. Pos 1 krundil asub ka viljapuuaed. Ala lõunaosas, Pos 2 krundil, kõrghaljastus puudub.

Krundil pos 1 säilib olemasolev olukord. Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks krundil pos 2.

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

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- **Planeeritud krundi rajatava kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonpindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi).**
- **Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab elamumaa krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 70% üldpindalast.**
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- 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.
- Kruntide lisahaljastamisel 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

Krundipiirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Kui piire rajatakse, tuleb tänaväärne piire rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiirile võimalikult lähedal.

Piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga, kusjuures omanik peab tagama, et heki kõrgus vastaks samuti lubatud kõrgusele.

Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt hoonete ehitusprojekti esitatud lahendusele. Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja

värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega.

Soovituslik on naaberkruntidevaheliste piirete lahenduse kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega.

Tabel 5. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

Piirete tüübid ja materjal	hõre puitaed, hõre puitaed kivipostidega, võrkaed, metall- või keevispaneelvõrkaed. Lubatud on kasutada ka hekke kasvukõrgusega kuni 2,5 m.
Piirete lubatud kõrgus	lubamatud on plank-, betoon-, plekkpiirded vms Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,6 m.

VERTIKAALPLANEERIMINE

Krundil pos 1 säilib olemasolev olukord.

Krundil pos 2 suunatakse vertikaalplaneerimisega sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele ega teemaa-aladele.

5.9. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015 määrusele nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld karterv), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Elamu ja abihoonete täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

PLANEERITUD LAHENDUSED

Olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud (liitumispunktist kuni hoonestusalani) on näidatud joonisel 4 (*Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

VEEVARUSTUS

Krundil pos 1 säilib olemasolev olukord, vesi saadakse salvkaevust.

Krundil pos 2 on veevarustus lahendatud krundile planeeritud salvkaevu baasil. Juhul, kui tulevikus ehitatakse välja ühisveevõrk, on detailplaneeringuala kruntidel kohustus sellega liituda.

Vältimaks salvkaevude ohustamist pindmise reostuse poolt, peab võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid jne) asukoht salvkaevu suhtes olema põhjaveevoolu suunas allavoolu ja neist võimalikult kaugel (mitte vähem kui 10 meetrit).

Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus ja selle määramise kriteeriumid on sätestatud Vabariigi Valitsuse 16. Mai 2001. a määruse nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded“ §-s 7.

Tabel 6. Arvestuslik veetarbimine

Hoone liik	Arvestus	Kokku veetarbimine hoones
<i>Üksikelamu</i>	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on 4 inimest	120 liitrit x 4 inimest peres = 480 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine kokku ühe krundi kohta on maksimaalselt 0,48 m³/d.

KANALISATSIOON

Krundil pos 1 säilib olemasolev olukord, reovesi juhitakse kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele.

Krundil pos 2 on reovesi on ette nähtud juhtida omapuhastisse ehk imbsüsteemi. Omapuhasti kuja on 10 m, v.a. septik, mille kuja on 5 meetrit. Reovee puhastamisel ja heitvee pinnasesse immutamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed ” sätestatud nõudeid.

Juhul kui tulevikus ehitatakse välja ühiskanalisatsioon on detailplaneeringualal kohustus sellega liituda. Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,48 m³/d ühe krundi kohta.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Krundil pos 1 säilib olemasolev olukord, sademevesi immutatakse omal krundil. Üle Pos 2 krundi lõunaosa kulgev drenaažitoru, mis on kohustus säilitada.

Krundil pos 2 suunatakse vertikaalplaneerimisega sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutatakse omal krundil. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojekti. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

Naaberkinisaja maatulundusmaa kuivenduse toimimiseks tuleb planeeringu ala ehitiste (tiigi veekaitsevööndi, omapuhastusi kujasse) tsooni läbiv 1972 a. ehitatud naaberkinisajaga ühine Saadjärve maaparandusehitise (kood 2020653000030/001) kuivendusdreen rekonstrueerida, juhtides dreniveed planeeringu ala lõunanurgas olevasse

kraavi. Drenaaži rekonstrueerimisprojekti koostamiseks taotleda projekteerimistingimused Põllumajandusameti Tartu keskusest. Rekonstrueerimistööd tuleb teha enne planeeringu ala ehitistele ehitusloa väljastamist.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrje veevarustus on lahendatud krundile pos 2 rajatava tiigi abil, millele paigaldatakse kuivhüdrant koos tarnetoruga. Veevõtukoht tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt EVS 812-6:2012 'Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus' ette nähtule.

SOOJAVARUSTUS

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

ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringuala objektide kindlustamine on võimalik olemasoleva Hiire 15/0,4 kV alajaama baasil. Kinnistul asuvad Elektrilevile kuuluvad 0,4 kV ja 15 kV õhuliinid, mille kaitsevöönd on vastavalt 2,0 ja 10,0 meetrit liini keskteljest. Kinnistul asub Jüri Prossile kuuluv liitumispunkt peakaitsmega 3x16A. Liinide ümberpaigutamist ei kavandata.

Olemasoleva 0,4 kV õhuliini pikendusena on planeeritud ehitada projekteeritavatele hoonetele välja lõik uut õhukaabelliini. Objektide varustamiseks on planeeritud krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp.

Liitumispunkti hoone peajaotuskilpidesse on toide ette nähtud maakaabliga, liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadusele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole. Elektri kaablite kaitsevööndi alad on võrdsustatud servituudi seadmise vajadusega aladega. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

SIDEVARUSTUS

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

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

Planeeritav ala paikneb Vooremaa maastikukaitsealal (KLO1000294), Natura 2000 võrgustiku Vooremaa järvede loodusalal (RAH0000137) ja Vooremaa linnualal

(RAH0000069). Detailplaneeringualal tuleb lähtuda Vooremaa maastikukaitseala kaitsekorralduskavast 2012-2021.

Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskirja § 4 lg 6 järgi on mootoriga sõidukiga kaitseala veekogude veel ja jääle sõitmine lubatud järelevalve- ja päästetöödel, kaitseala valitsemisega seotud tegevuses, kaitseala valitseja nõusolekul tehtaval teadustööl, kaitseala valitseja nõusolekul ja kutselisel kalapüügil. Kindlasti ei ole lubatud kasutada jette.

Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmehäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmehäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmehäätmed on soovitatav komposteerida elamukrundil omal krundil kinnises kompostris. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil. Soovitatav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

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 miljöväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadused on ära toodud tabelis 7 lk 14.

Tabel 7. Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi/isik</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituut/kasutusvaldus</i>
Pos 2	Elektrilevi OÜ Maasingu kinnistu omanik	Liiniserituut Veejuhtimisservituut (drenaažitoru)

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:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine).

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- võrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- 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 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

Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse valdaja poolt. Vastava krundi omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. 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 projekteerimismõnedele ja heale projekteerimistavale.

Hoonetele ei väljastata enne ehituslubasid, kui on kinnistusraamatusse kantud planeeringujärgsed servituudid. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed tehnovõrgud ja –rajatised.

JOONISED
