



INSENERIBÜROO URMAS NUGIN

Registreerimisnumber 10696600  
MTR: EK, EO, EP 10696600-0001  
EEG000179  
MATER: MK, MU, MO, MP 0019-00  
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 518/2010

**Töö nr:** IB48/2015

**Koostaja:** Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

**Tellij:** Tartu Vallavalitsus

**Huvitatud isik:** Edy Rooma

**Objekti asukoht:** Tartu vald, Soitsjärve küla

# SOITSJÄRVE KÜLAS VEERIKU (KÜ TUNNUS 79402:001:0754) JA MÄNNIKU (KÜ TUNNUS 79402:001:0500) MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

**Planeerija:** Terko Veensalu

TARTU 2015

## SISUKORD

<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
<b>1. SISSEJUHATUS .....</b>	<b>3</b>
1.1. Planeeringuala asukoht ja suurus .....	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise alus ning planeeringu eesmärk .....	3
1.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid .....	3
<b>2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....</b>	<b>3</b>
2.1 Vooremaa maastikukaitseala .....	4
<b>3. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS.....</b>	<b>4</b>
3.1. Planeeringuala ja naaberkinnistute maakasutus.....	4
3.2. Kitsendused.....	4
3.3. Juurdepääsud ja teed .....	5
3.4. Olemasolevad ehitised .....	5
3.5. Haljastus.....	5
3.6. Tehnovõrgud.....	5
<b>4. PLANEERINGUETTEPANEK .....</b>	<b>5</b>
4.1. Maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritud maakasutus .....	5
4.2. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed.....	6
4.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele .....	6
4.4. Ehitistevahelised kujud ja krundi hoonestusala piiritlemine.....	6
4.5. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine .....	6
4.6. Haljastus, piirded, heakord ning keskkonnakaitse abinõud .....	6
4.7. Tehnovõrgud.....	6
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	6
4.9. Servituudid ja kitsendused .....	7
4.10. Planeeringu rakendamine.....	7
<b>5. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....</b>	<b>8</b>
<b>JOONISED .....</b>	<b>9</b>
<b>Joonis 1.</b> Situatsiooniskeem M 1:10000	
<b>Joonis 2.</b> Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja maakasutus M 1:2000	
<b>Joonis 3.</b> Olemasolev olukord M 1:500	
<b>Joonis 4.</b> Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500	
<b>Joonis 5.</b> Illustreeriv joonis	

# SELETUSKIRI

## 1. SISSEJUHATUS

### 1.1. Planeeringuala asukoht ja suurus

Planeeringuala asub Tartu vallas Soitsjärve külas ja hõlmab Veeriku (kü tunnus 79402:001:0754) ning Männiku (kü tunnus 79402:001:0500) maaüksust. Planeeringuala pindala on 11,83 ha.

### 1.2. Detailplaneeringu koostamise alus ning planeeringu eesmärk

Planeeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 14. juuli 2015 a. korraldus nr. 326 Soitsjärve külas asuvate Veeriku (kü tunnus 79402:001:0754) ja Männiku (kü tunnus 79402:001:0500) maaüksuste detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta. Planeeringu eesmärgiks vastavalt lähtetingimustele on krundipiiride muutmine ja soov liita Männiku maaüksusest osa Veeriku maaüksusega.

### 1.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on olnud:

- Planeerimisseadus;
- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Tartu valla arengukava.

Planeeringu koostamisel on kasutatud OÜ Tee-geodeesia (tegevuslitsents nr 567 MA) poolt mõõdistatud maa-ala plaani täpsusastmega 1:500, töö nr TG0715GEO. Mõõdistus on teostatud 2015 a. septembris.

## 2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED

Planeeringuala paikneb Tartu vallas Saadjärve ja Soitsjärve vahelisel alal Soitsjärve külas. Veeriku ja Männiku maaüksuste ning neid ümbritsevate maaüksuste puhul on tegu maatulundusmaadega, kus peamiselt tegeletakse põllumajandusega. Tartu valla üldplaneeringu järgselt on antud piirkonda samuti käsitletud põllumaana, kus viljakus on suurem kui 50 punkti. Tegemine on hajaasustatud piirkonnaga, kus krundid on suured ning hooned paiknevad üksteisest suhteliselt kaugel. Maaüksustele juurdepääs on võimalik 14223 Mullavere-Saadjärve kõrvalmaanteelt, piirkonna teed on peamiselt kruusa- ja pinnaskattega.

Ca 400-500 kaugusel planeeringualast lõuna suunas paikneb Saadjärve küla, mis vastavalt üldplaneeringule on polüfunktsionaalne keskuse ala ning reoveekogumise ala. Seal paikneb ka Saadjärve park ning bussipeatus. Planeeringuala ja naaberkinnistuid läbib matkarada, mille kaudu on võimaldatud juurdepääsud Saad- ja Soitsjärveni. Mõlemaid käsitletakse „Ürgloodus raamatu“ objekt alana, osana Vooremaa järvedest. Planeeringualast edelasse jääval Maasingu maaüksusel asub kinnismälestis Noorema Kalevipoja kivi, millele kehtib looduskaitse üksikobjekti piiranguvöönd 50 m (ca 250 m kaugusel planeeringualast).

Kogu planeeringuala paikneb Vooremaa maastikukaitsealal, Soitsjärve ümbritseb lisaks samanimeline sihtkaitsevöönd, mille kaitse-eesmärgiks on eutroofse järve kinnikasvamise

uurimine ja väikejärve liigirikka linnustiku kaitse tagamine. Soitsjärv on ka kaitsealuse liigi mustviires (*Chlidonias niger*, III kat.) leiukoht.

## 2.1 Vooremaa maastikukaitseala

Vooremaa maastikukaitseala (Keskkonnaregistri kood KLO1000294) asub Jõgeva (Palamuse ja Tabivere vallas) ja Tartumaal (Tartu vallas). Ala võeti kaitse alla 1964. aastal. Kaitseala hõlmab tüüpilisema osa Vooremaast. Vooremaa on rikas nii kultuurilooliselt kui väärtuslik maastiku poolest (Eesti suurim voorestik).

Kogu planeeringuala paikneb Vooremaa maastikukaitseala piiranguvööndis, mille kaitse eesmärgid on:

- 1) suurvoorte kaitse;
- 2) pärandkultuurmaastike kaitse;
- 3) nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide - vähe- kuni kesktoiteliste mõõdukalt kareda veega järvede (3130), vähe- kuni kesktoiteliste kalgiveeliste järvede (3140), niiskuslembeste kõrgrohustute (6430), soostuvate ja soo-lehtmetsade (9080\*) ning looduslikult rohketoiteliste järvede (3150) kaitse;
- 4) nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ II lisas nimetatud liikide, hariliku hingi (*Cobitis taenia*), hariliku vingerja (*Misgurnus fossilis*) ja laiujuri (*Dytiscus latissimus*), kes kõik on III kategooria kaitsealused liigid, ning II kategooria kaitsealuse liigi kaitse;
- 5) nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ IV lisas nimetatud väike-käsiivaliste elupaikade kaitse;
- 6) nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide, kes on I või II kategooria kaitsealused liigid, ja I lisas nimetatud liikide - herilaseviu (*Pernis apivorus*), händkaku (*Strix uralensis*), jõgitiiru (*Sterna hirundo*), musträhni (*Dryocopus martius*), mustviirese (*Chlidonias niger*), punaselg-õgija (*Lanius collurio*), roo-loorkulli (*Circus aeruginosus*), rukkiräägu (*Crex crex*), sookure (*Grus grus*), täpikhuigu (*Porzana porzana*), valgetoonekure (*Ciconia ciconia*), väike-kärbsenäpi (*Ficedula parva*), välja-loorkulli (*Circus cyaneus*), vööt-põõsalinnu (*Sylvia nisoria*), kes kõik on III kategooria kaitsealused liigid, kaitse.
- 7) hallpõsk-püti (*Podiceps grisegena*), kes on III kategooria kaitsealune liik, kaitse.

Alal kasvavatest rohttaimedest on haruldasemad odajas astelsõnajalg ja pori-nõiakold.

## 3. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS

### 3.1. Planeeringuala ja naaberkinnistute maakasutus

Planeeringuala moodustavate Veeriku (suurus 6,33 ha) ja Männiku (5,5 ha) maaüksuste maakasutuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa 100%.

Planeeringualast läänes paiknevate Kivistiku (5,77 ha) ja Uus-Kivistiku (7,26 ha) maaüksuste sihtotstarve on 100 % maatulundusmaa; idas asuva Lehtsi (4,38 ha) maaüksuse sihtotstarve samuti maatulundusmaa 100%; lõunas paiknevate Maasingu (8,3 ha) ja Laineharja (5,9 ha) maaüksustel maatulundusmaa 100%. Põhja suunda jääb Vara metskond 2 kinnistu (190,5 ha), mille maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100% ning osaliselt piirneb Männiku kinnistu põhjast ka reformimata riigimaaga.

### 3.2. Kitsendused

Detailplaneeringuala alale ulatub osaliselt Soitsjärve ehituskeeluvöönd (50 m) ning piiranguvöönd (100 m). Lisaks ulatub osaliselt planeeringuala edelaserva Saadjärve

maaparandussüsteem. Planeeringualal paiknevale elektrimaakaabelliinile kehtib 1 m laiune kaitsevöönd mõlemale poole kaablist ning kuni 1 kV pingega elektriõhuliinile 2 m laiune kaitsevöönd mõlemale poole õhuliini telge.

Planeeringuala piirneb põhjast Vooremaa maastikukaitseala sihtkaitsevööndiga, kogu ala ise asub Vooremaa piiranguvööndis.

### 3.3. Juurdepääsud ja teed

Planeeringualale pääseb 14223 Mullevere-Saadjärve kõrvalmaanteelt mööda kohalikke kruusateid pidi. Juurdepääs Veeriku kinnistule toimub läbi Lehtsi maaüksuse ning Veeriku kinnistult pääseb omakorda Männiku kinnistule.

### 3.4. Olemasolevad ehitised

Vastavalt ehtisregistrile paikneb Veeriku maaüksusel kaks hoonet – elamu (EHR kood 104011780) ning kuur (EHR kood 104011781). Männiku maaüksusel asub üksikelamu (EHR kood 120560366).

### 3.5. Haljastus

Planeeringuala maaüksustest suurema osa moodustab põllumaa, Soitsjärve poolses osas on kruntidel 100-120 m ulatuses tegu metsamaaga. Hoonete ümbruses esineb nii kõrg- kui ka madalhaljastust.

### 3.6. Tehnovõrgud

Mööda Männiku maaüksuse idapoolselt krundipiiri kulgeb elektrimaakaabelliin ning kinnistul paikneb ka jaotusalajaam (Lehtsi (Tartu M)). Alajaamast on maakaabelliiniga ühendust Veeriku maaüksuse hooneteni ning õhuliini kaudu jätk Lehtsi kinnistut pidi edasi.

Männiku kinnistule jääb salvkaev (EHR kood 220565755), mis paikneb mõlema maaüksuse hoonete vahelisel ala, Veeriku kinnistu piirist ca 5 m kaugusel.

## 4. PLANEERINGUETTEPANEK

Detailplaneeringuga muudetakse olemasolevat kahe kinnistu vahelist krundipiiri selliselt, et Männiku maaüksusel paiknev salvkaev (kuulub Veeriku kinnistule) asuks Veeriku maaüksuse piirides ning õuema osa, mis ajalooliselt on osaliselt Männiku kinnistul paiknenud, kuuluks tervikuna Veeriku kinnistu koosseisu.

### 4.1. Maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritud maakasutus

Detailplaneeringuga säilib olemasolev maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarve mõlemal maaüksusel. Ette nähakse krundipiiride muutmine selliselt, et Männiku kinnistust liidetakse 650 m<sup>2</sup> Veeriku kinnistule. Maakasutuse muudatusi kirjeldab vastav tabel põhijoonisel.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

Olemasolev krundi aadress Pindala/sihtotstarve	Planeeritud krundi aadress	Planeeritud krundi pindala	Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed
Veeriku 63256 m <sup>2</sup> /maatulundusmaa	Säilib olemasolev	63910 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa	Üksikelamu (11101),
Männiku 55824 m <sup>2</sup> /maatulundusmaa	Säilib olemasolev	55175 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa	Elamu, kooli vms abihoone (12744)

## 4.2. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed

Kruntide ehitusõigus säilib olemasoleval kujul. Ehitiste kasutusotstarveteks on määratud mõlemal maaüksusel üksikelamu (11101) ning elamu, kooli vms abihoone (12744).

Ehitiste kasutusotstarbed on määratud vastavalt majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015 a. määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

## 4.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringualal säilib olemasolev olukord - uusi hooned ette ei nähta ja puudub vajadus arhitektuurinõudeid sätestada.

## 4.4. Ehitistevahelised kujud ja krundi hoonestusala piiritlemine

Ehitistevaheliste kujade määramisel on lähtutud majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015 a. määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonetele, mis asuvad üksteisele lähemal kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

## 4.5. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine

Detailplaneeringualale säilib olemasolev juurdepääs 14223 Mullevere-Saadjärve kõrvalmaanteelt mööda kruusateid. Juurdepääs toimub Lehtsi kinnistu kaudu, Veeriku kinnistult säilib juurdepääs Männiku kinnistule. Teede pinnakattematerjali ning laiuseid ei muudeta, parkimine toimub maaüksuste siseselt.

Eraldi kõnni- ja jalgrattateid ei planeerita, liiklemiseks ja juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat teedevõrku.

## 4.6. Haljastus, piirded, heakord ning keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringuga säilitatakse olemasolev haljastus kogumahus, juurde kõrg- ega madalhaljastust ei planeerita. Vastavalt lähteülesandele on tagatud haljastusega kaetud ala osakaal maaüksustel minimaalselt 20 % (5 % krundi pindalast kõrghaljastus).

Kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Tava- ning ohtlike jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat jäätmeluba või litsentsi omava ettevõttega.

## 4.7. Tehnovõrgud

Detailplaneeringuga säilivad olemasolevad tehnovõrgud, uusi ühendusi juurde ei planeerita.

## 4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- Tagada planeeringuala korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- Tagada vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine;
- Tagada teede ja hoonete vaheline hea nähtavus;
- Konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud.

#### **4.9. Servituudid ja kitsendused**

Elektrimaakaablitele on määratud kaitsevöönd 1 m mõlemale poole kaablit, alla 1 kV elektriõhuliinile 2 m mõlemale poole teljest. Säilivad Soitsjärve ehituskeeluvöönd (50 m) ning piiranguvöönd (100 m), samuti ka Vooremaa maastikukaitseala sihtkaitsevöönd ning Vooremaa piiranguvöönd.

#### **4.10. Planeeringu rakendamine**

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Kui planeeringu teostamisel tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise ja hooldamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide igakordsete omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseadustiku §24 lõige 2 punkt 2 nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

## 5. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

KOOSKÕLASTAV INSTITUTSIOON	KOOSKÕLASTAJA (NIMI, AMET)	KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE TINGIMUS	KOOSKÕLASTUSE ASUKOHT
Päästeameti Lõuna Päästeskuse Inseneritehniline büroo				
Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon				



## **JOONISED**

**Joonis 1.** Situatsiooniskeem M 1:10000

**Joonis 2.** Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja maakasutus M 1:2000

**Joonis 3.** Olemasolev olukord M 1:500

**Joonis 4.** Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

**Joonis 5.** Illustreeriv joonis