

**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-01-2012

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, SAADJÄRVE KÜLA

**VESILINNU TEE, VESILINNU TEE  
8 JA VESILINNU RANNA  
MAAÜKSUSTE  
DETAILPLANEERING**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

OÜ Kondsor

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2012

---

## SISUKORD

SELETUSKIRI .....	4
1. Ülesande koostamise alus.....	4
2. Detailplaneeringu koostaja .....	4
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg .....	4
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	5
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....	5
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	5
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs .....	7
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
5.4. Kruntide ehitusõigus .....	8
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	8
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine .....	9
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	10
5.9. Ehitistevahelised kujad .....	11
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	12
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....	13
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 .....	14
5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	14
5.14. Servituutide vajaduse määramine .....	14
5.15. Vajaduse korral riigikaitsele otstarbega maa-alade määramine.....	14
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	15
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded .....	15
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	15
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks .....	15
6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ.....	17
JOONISED .....	19
1. Situatsiooniskeem .....	19
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	20
3. Olemasolev olukord.....	21
4. Planeeringu põhijoonis .....	22
5. Tehnovõrkude planeering.....	23
6. Illustriativne joonis .....	24
LISAD:	25
1. Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta	
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	
3. Detailplaneeringu algatamisest teatamine	
4. Väljavõte ajalehest Postimees	
5. Keskkonnaameti kiri	
6. Keskkonnaameti kooskõlastus	
7. Tartu Vallavaolikogu otsus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	
8. Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise teatamine	
9. Väljavõte ajalehest Postimees	
10. Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta	
11. Detailplaneeringu kehtestamise teatamine	
12. Väljavõte ajalehest Postimees	

## SELETUSKIRI

---

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ Kondsor esindaja Ain Loot.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavolikogu 25. jaanuari 2012.a otsus nr 1 Saadjärve külas asuvate Vesilinnu tee, Vesilinnu tee 8 ja Vesilinnu ranna maaüksuse detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise 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 eesmärgiks on muuta kehtivat detailplaneeringut, st kaaluda planeeritud reoveepuhasti asemele elamumaa sihtotstarbega krundi planeerimist ja krundi piiride korrigeerimist koos ehitusõiguse määramisega. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorraale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele ning kaldaala kasutusele.

Planeeritava ala pindala on ca 1 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Vesilinnu tee** (kü tunnus 79402:001:0435);
- pindala- 2818 m<sup>2</sup>;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- omanik- OÜ Kondsor;
- nimi- **Vesilinnu tee 8** (kü tunnus 79402:001:0444);
- pindala- 5704 m<sup>2</sup>;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- omanik- OÜ Kondsor;
- nimi- **Vesilinnu rand** (kü tunnus 79402:001:0446);
- pindala- 3124 m<sup>2</sup>;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% üldkasutatav maa;
- omanik- OÜ Kondsor.

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;
- Vesilinnu tee 1 ja Vesilinnu tee 2 hoonete ehitusprojektid;
- Vesilinnu tee vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt;
- Tartu vallavolikogu 15.10.2008.a otsusega nr 115 kehtestatud Saadjärve külas asuva UÜ Raukas & Ko ja Vaht kinnistute ning Maasingu kinnistu osaline detailplaneering.

Käesoleval hetkel kehtib planeeringualal Saadjärve külas asuva UÜ Raukas & Ko ja Vaht kinnistute ning Maasingu kinnistu osaline 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 jaanuar 2001.a. OÜ Brom OÜ poolt (litsentsi nr EE-1720) aktualiseeritud jaanuar 2012, töö nr. M-230. Koordinaadid L-EST' 92 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

##### 5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Saadjärve külas ca 16 km kaugusel Tartu linna piirist.

Planeeringualale ehk Vesilinnu teele juurdepääs Mullavere-Saadjärve maanteelt.

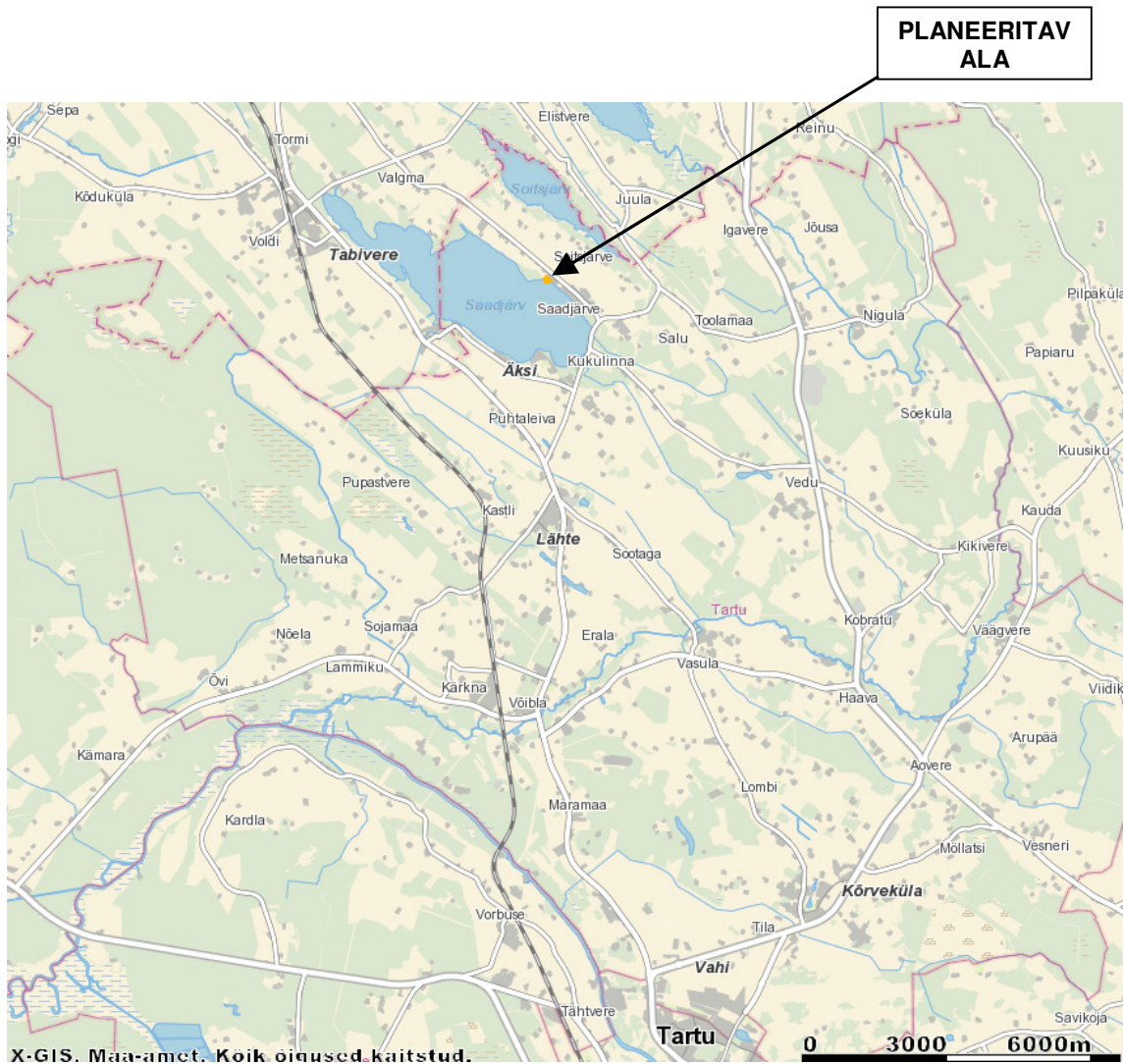
Planeeritav ala paikneb Vooremaa maastikukaitsealal (KLO1000294), samuti Natura 2000 võrgustiku Vooremaa järvede loodusalal (RAH0000137) ja Vooremaa linnualal (RAH0000069). Lisaks jääb planeeringualale II kaitsekategooria aluste liikide veelendlase (Myotis daubentonii) ja tiigilendlase (Myotis dasycneme) esinemisala.

Planeeringuala asub Tartu vallas Saadjärve külas piirnedes otseselt Saadjärvega.

Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel (vt. Joonis 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Lähim kauplus ja raamatukogu asub Äksi alevikus, mis jääb planeeringualast ca 4 km kaugusele. Lähim kool, lasteaed ja spordihoone asuvad Lähte alevikus planeeritavast alast mööda teed ca 6 kilomeetri kaugusel. Samuti asub seal kauplus, perearst, hambaravi, apteek, postkontor, juuksur ja tankla.

Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu vallas Saadjärve külas.



Kehtestatud detailplaneeringuga varemplaneeritud reoveepuhasti jaoks vajalik maa-ala jääb Saadjärve ühiskanalisatsioonisüsteemi rajamisega kasutamata. Seetõttu on mõistlik Saadjärve poolne ala ümber planeerida. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse parandada juurdepääsuvõimalusi Saadjärve kaldaalale ja kallasrajale ning suurendada Saadjärve rekreatiivse kasutamise võimalusi. Selleks nähakse ette pikendada kuni Saadjärveni Vesilinnu tee koridori ja rajada ümberpööramiseks koht ning viimasest kuni järveni kergliiklustee. Planeeringuala Saadjärve poolsele alale on varemplaneeritud tiik, millele kavandatakse poolsaar ja tiiki ületama purre. Samuti on ette nähtud purre kallasrajale kanali ületamiseks. Lisaks planeeritakse kaks elumumaa sihtotstarbega krunti.

Antud planeeringulahenduses on arvestatud lähiümbruse olemasolevate ja varemplaneeritud kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Hoonete planeerimisel on

arvestatud ümbruskonda planeeritud, rajatud ja varemplaneeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

## 5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 1 ha. Detailplaneeringualasse on kaasatud Vesilinnu tee, Vesilinnu tee 8 ja Vesilinnu ranna maaüksused.

Planeeringuala järveäärne ala on võsastunud, kaldaala on mudane ja kaetud pillirooga.

Planeeringuala piirneb Saadjärvega, mille veekaitsevöönd on 10 meetrit, ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja piiranguvöönd 100 meetrit. Planeeringuala ulatuses on varemkehtestatud detailplaneeringuga vähendatud Saadjärve kalda ehituskeeluvööndit 10le meetrile. Saadjärve kaldal on igaühele kasutamiseks avatud 4 m laiune kallasrada, mida krundi omanik ei tohi sulgeda.

Planeeringuala piirneb kirdest Vesilinnu tee 6, idast Laine maaüksusega ja lõunast Saadjärvega ehk Vara metskond 22 maaüksusega. Läänest piirneb ala Maasingu ja loodest Vesilinnu tee 5 maaüksusega.

Maapind planeeringualal langeb Saadjärve suunas. Maapinna kõige kõrgem punkt 54.65 meetrit jääb ala põhjaossa ja kõige madalam punkt 52.44 meetrit ala lõunaossa.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 3 Olemasolev olukord.

## 5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga muudetakse olemasolevate kruntide piire ja moodustatakse 3 uut krunti. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 1.

**Tabel 1. Maakasutuse koontabel**

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse Kinnistust</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>	<i>Aadressi ettepanek</i>
Pos 1	5035 m <sup>2</sup>	E 100 %	Vesilinnu rand (79402:001:0446) Vesilinnu tee (79402:001:0435) Vesilinnu tee 8 (79402:001:0444)	+3124 m <sup>2</sup> +935 m <sup>2</sup> +976 m <sup>2</sup>	Üm 100 % L 100 %, T 20% E 100%	Vesilinnu tee 7
Pos 2	2720 m <sup>2</sup>	L 100 %	Vesilinnu tee (79402:001:0435) Vesilinnu tee 8 (79402:001:0444)	+1754 m <sup>2</sup> +966 m <sup>2</sup>	L 100 %, T 20% E 100 %	Vesilinnu tee
Pos 3	3891 m <sup>2</sup>	E 100 %	Vesilinnu tee 8 (79402:001:0444) Vesilinnu tee (79402:001:0435)	+3767 m <sup>2</sup> +124 m <sup>2</sup>	E 100 % L 100 %, T 20%	Vesilinnu tee 8

Märkused:

Planeeritud sihtotstarbed:

E- elamumaa 001; L- transpordimaa 007; Üm - üldkasutatav maa 017 (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 2) 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 2. Kruntide ehitusõigused**

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>Elamu suurim lubatud kõrgus maapinnast ja abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast</i>
Pos 1	5035 m <sup>2</sup>	E 100 %	3 hoonet (1 elamu+2 abihoonet)	250 m <sup>2</sup>	elamul 8,0 m ja abihoonel 5 m
Pos 2	2720 m <sup>2</sup>	L 100 %	Krunti ei hoonestata	-	-
Pos 3	3891 m <sup>2</sup>	E 100 %	3 hoonet (1 elamu+2 abihoonet)	250 m <sup>2</sup>	elamul 8,0 m ja abihoonel 5 m

Märkused:

Planeeritud sihtotstarbed:

- 1) E- elamumaa 001; L- transpordimaa 007; (Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramine kord").

#### 5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 3 (kehtivad elamu ja abihoonete puhul). Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Elamu ja abihoone peavad omavahel harmoneeruma. Välisviimistlusmaterjale on soovitatav kasutada kombineeritult.



**Tabel 3. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b>Lubatud korruselisus</b>	Elamul 1-2 (maapealset) korrust, abihoonel 1 korrus
<b>Hoone suurim lubatud kõrgus</b>	Elamul kuni 8,0 meetrit ja abihoonel kuni 5,0 meetrit maapinnast
<b>Hoone vähim lubatud kõrgus maapinnast</b>	Elamul mitte alla 6,5 meetri maapinnast
<b>Lubatud katusekalde vahemik</b>	Elamu põhimahul lubatud 30°-45°; abihoonel 15°-35°.
<b>Lubatud katusekatte materjalid/ lubatud katusetüübid/ lubatud värvitoonid</b>	Katuseplekk, -kivid ja rullmaterjal/ Viilkatus ja kelpkatus/ Katusekatte lubatud värvitoonid on must, tumehall või pruun
<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</b>	Kivi, puitvooder, krohv. Lubamatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Lubatud nelikantpalk, kui ei kasutata üleulatuvaid nurgaseotisi. Lubamatud on erksad ja „ultra” - värvitoonid
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	Ei määrata detailplaneeringuga
<b>Harjajoone suund</b>	Elamu põhimahul paralleelselt Vesilinnu tee kulgemise suunaga.

### 5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist ja varasemate planeeringutega kavandatust. Lisaks on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega ja liikluskorraldusega.

Planeeringuga nähakse ette kruntidele positsiooninumbritega 1 ja 3 uushoonestusala üksikelamu (kood 11101) ja abihoone (kood 12744 Elamu majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž või grillhoone) ja/või paadikuur (21500 veetranspordirajatis) 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 abihoonete jaoks on näidatud hoonestusalad. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel (vt joonis 4 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. Ka rajatised peavad asuma hoonestusalas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohutuskujad.

Paadikuuri ehitamiseks on näidatud eraldi hoonestusala, kuhu ei tohi ehitada muu otstarbega hooneid. Lehtla, kasvuhoone vms rajatis peab paiknema hoonestusalas. Hoonestusala väljapoole on lubatud püstitada võreseinu, lastekiikesid jm sarnaseid väikseid rajatisi.

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

Naaberkinnistute liitmine ei anna õigust püstitada suuremaid hooneid, kui ühele krundile lubatud hoonealuse pinna määr. Elamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ühe elamu ehitamine.

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

Vesilinnu teele juurdepääs Mullavere-Saadjärve maanteelt. Detailplaneeringuga nähakse ette pikendada Vesilinnu tee koridori kuni Saadjärveni ja on planeeritud Vesilinnu teele überpööramiseks koht (raadius 8,0 meetrit), edasi kuni planeeritava tiigini ja Saadjärveni on kavandatud 2,5 meetri laiune kergliiklustee. Teemaa laiuseks on planeeritud 12,0 meetrit. Kahele poole kergliiklusteed on kavandatud allee koos haljasvööndiga. Planeeritud tiigi keskele on ette nähtud poolsaar. Üle tiigi on kavandatud kaldast poolsaareni purre.

Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel (vt. Joonis 4 Planeeringu põhijoonis).

Teealade planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad”.

Vesilinnu tee on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundiks ja kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel.

Parkimine lahendatakse krundisisesele. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismääradele äärelinna kohta, kus vastavalt üksiklamu krundil on ette nähtud 2-3 (elanikele 1-2, külalistele 1) parkimiskohta. Parkimise täpne lahendus tuleb anda elamu ehitusprojekti asendiplaanil.

### **5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Vesilinnu teele on kavandatud kergliiklustee kõrvale rajada lehtpuu allee. Planeeringuala Saadjärve poolne ala on võsastunud, detailplaneeringuga nähakse ette võsa likvideerimine ja avada vaated Saadjärve kaldaalale. Samuti on ette nähtud kaldaala puhastamine pilliroost. Kehtestatud detailplaneeringuga on järvepoolsele alale kavandatud rajada tiik, kuhu on planeeritud poolsaar.

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:
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma üksiklamu kruntidel vähemalt 70% 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**

Tänaväärne piire tuleb rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril. Saadjärve kaldal on igaühele kasutamiseks avatud 4 m laiune kallasrada, mida krundi omanik ei tohi sulgeda. Seetõttu ei või Saadjärve poolisel alal piiret rajada veepiirile lähemale kui 4 meetrit.

Rajatavad piirded võivad olla maksimaalselt kuni 1,5 m kõrged. Piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Jalg- ja sõiduvärvade 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.

Soovituslik on naaberkruntidevahelised piirete lahenduse kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega.

**Tabel 4. Planeeringuga määratud nõuded piiretele**

<i>Piirete tüübid ja materjal</i>	hõre puिताed, hõre puिताed kivipostidega, võrkaed või võrkaed hekiga kombineeritult; lubamatud on plank-, betoon- või plekkpiirded
<i>Piirete lubatud kõrgus</i>	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m

## **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. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld kartev), samas tohib ehitada kõrgema

tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

### 5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude rööpvahekauguste planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 „Linnatänavad” ja Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus Keskkonnaministri 16. detsembri 2005.a. määrusest nr 76 toodud nõuetega. Planeeritud kruntidele on keelatud rajada lokaalseid puur- või salvkaeve ning lokaalseid reoveepuhasteid ja reoveekogumismahuteid. Kruntide ühendused tänaval olevate võrguliinidega on lahendatud skemaatiliselt, täpsed krundiühenduste asukohad tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus. Detailplaneeringualale on koostatud Saadjärve küla Vesilinnu tee 1 kuni 8 kinnistute vee- ja kanalisatsioonivõrgu projekt (FIE Mati Salumäe, töö nr 11/11).

### VEEVARUSTUS

Veevarustus on tagatud projekteeritava Saadjärve küla ühisveevõrgu abil, mida hakkab varustama Salu küla puurkaev. Planeeritav arvutuslik veetarbimine ööpäevas iga krundi kohta on ca 0,5 m<sup>3</sup>, kokku 1,0 m<sup>3</sup>/d.

**Tabel 5. 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 4 inimest	125 liitrit x 4 inimest peres x 2 peret = 1000 liitrit

### KANALISATSIOON

Detailplaneeringuga nähakse ette planeeringuala põhjaossa überpööriskoha keskele reoveepumpla. Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus sõltub reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast. Kuna planeeringualale kavandatud pumpla vooluhulk on kuni 10 m<sup>3</sup>/d on pumpla kuja 10 meetrit (alus määrus nr. 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded).

Reovesi on ette nähtud juhtida survetorustiku abil AS Emajõe Veevõrk ühisveetorustikku, selleks on projektiga maantee äärde kavandatud rahustuskaev. Seni kuni pole välja ehitatud ühisveetorustik juhatakse reovesi kruntidel ajutise lahendusena kogumiskaevudesse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Ühiskanalisatsioonitorustiku välja ehitamisel kogumiskaevud likvideeritakse ja kruntidel on kohustus liituda ühiskanalisatsioonitorustikuga. Planeeritav arvutuslik reoveehulk detailplaneeringualal on nagu vee tarbiminegi 1,0 m<sup>3</sup>/d.

### SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundisisesed parklad ja teed rajada vett läbilaskvatest materjalidest, näiteks sõelmed, tänavakivid.

### TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi saadakse varemplaneeritud tiigist, millest kuni teeni paigaldatakse veetoru ja kuivhüdrant. Tuletõrje veevõtukoht tuleb välja ehitada vastavalt EVS 812:6 2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustuses nõutule.

### SOOJAVARUSTUS

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

### ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala objektide elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva alajaama baasil 0,4 kV kaabelliinidega. Planeeritud objektide elektrivarustuseks on ette nähtud liinikoridorid 0,4 kV kaabelliinidele.

### SIDEVARUSTUS

Planeeringuga ei nähta ette uusi ühendusi. 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 looduslal (RAH0000137) ja Vooremaa linnualal (RAH0000069). Planeeringualale jääb II kaitsekategooria aluste liikide veelendlase (Myotis daubentonii) ja tiigilendlase (Myotis dasycneme) esinemisala. Detailplaneeringualal tuleb lähtuda Vooremaa maastikukaitseala kaitsekorralduskavast 2012-2021.

Oluline on säilitada vee- ja tiigilendlase suvekoolooniatele sobilikud tingimused veekogude ääres. Looduskaitsealade järgi on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal on keelatud.

Järve kaldalt on soovitatav eemaldada võsa. Säilitada suuremaid puid säilitada gruppide ja ebakorrapäraste vahedega. Kõigi mahavõetavate puude puhul tuleb olla veendunud, et need

ei ole sobivad kaitstavate käsitiivaliste varjepaikadena. Säilitada tuleb õõnsustega puud. Raietööd tuleb läbi viia ajavahemikul oktoobrist aprillini, et need jääks väljapoole nii nahkhiirte kui rändlindude alal viibimise tippaega. Raietöid ei tehta kevadel ega varasuvel ajavahemikus 1.aprillist kuni 31. juulini, mil on peamine pesitsus- ja poegimisperiood.

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.

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

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

#### **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 miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Vajadus puudub.

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

Servituutide seadmise vajadus puudub.

#### **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 piirete kasutamisega;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine).

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 hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- soovitav 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.

### **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**

Detailplaneeringujärgsed teed, haljasalad ja tehnovõrgud ehitab välja planeeritava ala arendaja. 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 ehituslooga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi

omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.

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



## 6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõtte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri pitsat

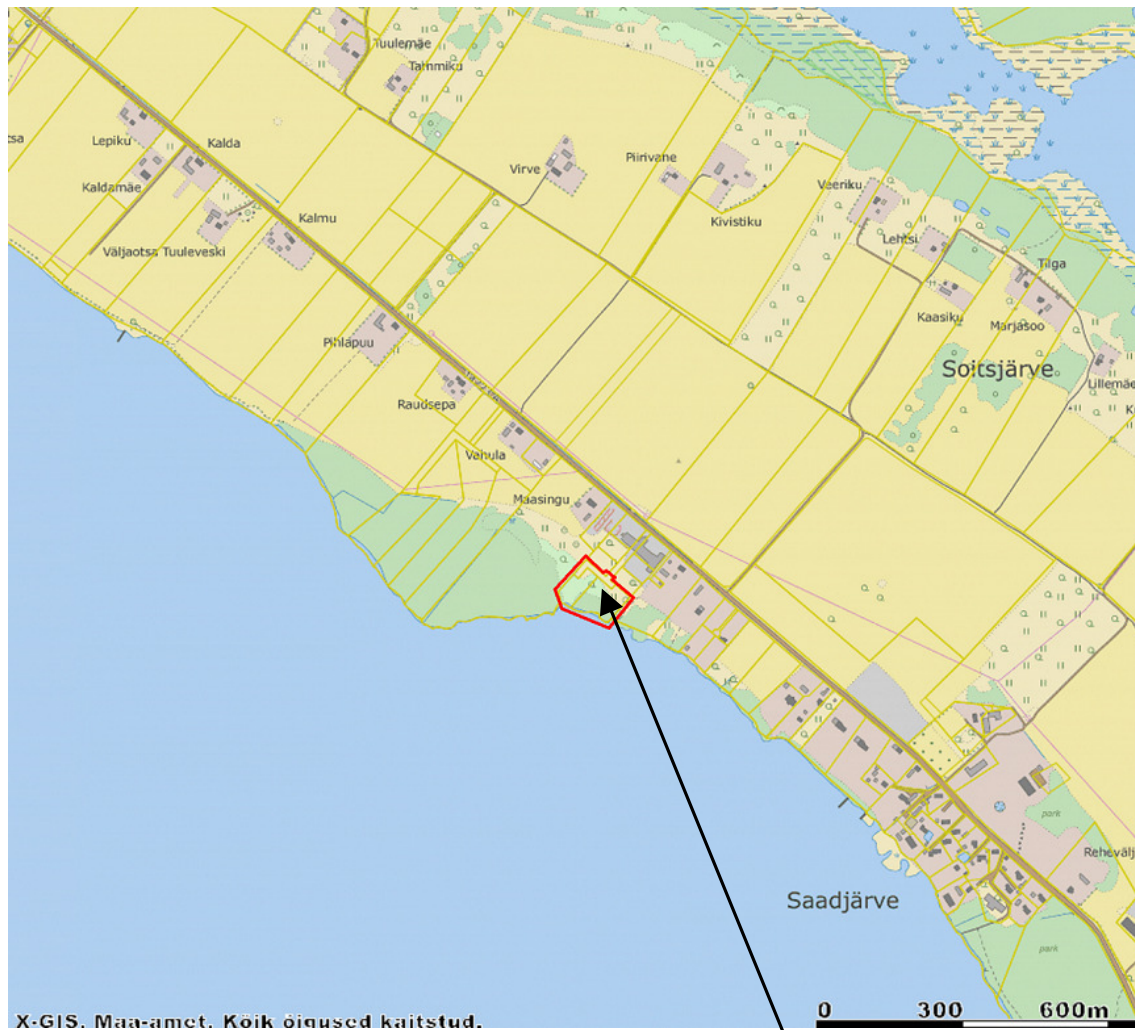
## JOONISED

---

## JOONIS 1

### 1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



**PLANEERITAV ALA**